

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunnan med säte i Ljusdal (org.nr 787000-0200) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Slotte 6:1 byggd år 1968 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
40	lägenheter (bostadsrätt)	3016
6	lokaler (hyresrätt)	140
19	garage	
12	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 18 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Föreningensstämma beslutade även enhälligt att anta HSB Normalstadgar 2011 version 5, andra beslutet.

Extrastämma hölls 2019-12-02. Ärendet på extrastämman var Utbyggnad av balkonger. Stämman beslutade att godkänna utbyggnad av balkongerna.

Föreningen hade vid årets slut 41 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lennart Forslund	Ordförande
Rolf Lodin	Vice ordförande
Agnieszka Jarosinska	Sekreterare
Ingrid Noren	ledamot
Jonas Simsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Eva Sandkvist	styrelsesuppleant
Lena Fredin-Gustavsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Forslund och Agnieszka Jarosinska samt suppleanterna Lena Fredin Gustavsson och Eva Sandkvist.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Forslund, Rolf Lodin, Agnieszka Jarosinska två i förening.

Revisor har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margaretha Larsson och Nils Olsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Handarbets möten, vinprovning, Gröt

Studieverksamhet: Vinprovning av Margaretha Larsson

Studieorganisatör under året har varit Margaretha Larsson

Vicevärd har varit Margaretha Larsson.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 78 000 och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fönsterbyte på hela fastigheten
2019	Målning av entreer, och sockeln på huset

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Lagning av sprickor i fasaden
2020	Ombyggnad av balkonger

Föreningen har påbörjat med större investering av balkonger och denna beräknas vara klar Oktober 2020

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-10-01 med 3 %.

I budget för 2020 ingår 84 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 560 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Fjärrvärme, fastighets skatten, snöröjning och sandning

Föreningen avser att uppta nya lån under 2020 uppgående till cirka 8 300 000 för att finansiera kommande inglasning och ombyggnation av balkonger. Denna kostnad kommer att finansieras genom ett balkongtillägg på cirka 650:- månad per lgh.

### Medlemsinformation

Av föreningens 40 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 879	1 823	1 768	1 759	1 723
Rörelseresultat i tkr	196	88	286	400	347
Resultat efter finansiella poster i tkr	25	-74	159	266	160
Balansomslutning i tkr	14 088	14 110	12 079	11 923	11 976
Soliditet %	20,6 %	20,4 %	24,5 %	23,5 %	21,1 %
Årsavgift/kvm* i kr	555	543	538	533	528
Driftskostnad/kvm i kr	367	394	339	318	332
Räntekostnad/kvm i kr	54	52	40	43	62
Bankskuld/kvm i kr	3 311	3 351	2 658	2 684	2 901

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 165	0	1 724 251	1 058 978	-74 340
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-74 340	74 340
Innevarande års avs./disp			-9 573	9 573	
Årets resultat					24 869
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>174 165</b>	<b>0</b>	<b>1 714 678</b>	<b>994 211</b>	<b>24 869</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 724 251
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	78 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-87 573</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>1 714 678</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	994 211
Årets resultat	<u>24 869</u>
Summa	<b>1 019 080</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 019 080</b>
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 879 437	1 823 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 896	90 325
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 954 333</b>	<b>1 913 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 159 369	-1 242 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 378	-127 551
Underhåll enligt plan	Not 6	-87 573	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-105 295	-116 241
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-287 830	-253 712
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-84 845
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 758 446</b>	<b>-1 825 007</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 887</b>	<b>88 533</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		251	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 269	-163 045
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 018</b>	<b>-162 873</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 869</b>	<b>-74 340</b>

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	12 865 196	13 148 082
Inventarier och installationer	Not 11	5 037	9 982
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 870 233</b>	<b>13 158 064</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**12 870 233**

**13 158 064**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		100	150
Kundfordringar		0	3 168
Avräkningskonto HSB		1 009 159	829 995
Aktuell skattefordran	Not 12	0	382
Övriga kortfristiga fordringar		24 200	27 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	181 899	88 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 215 358</b>	<b>950 448</b>

Kassa

1 909

1 477

**Summa kassa och bank**

**1 909**

**1 477**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 217 267**

**951 925**

**Summa tillgångar**

**14 087 501**

**14 109 988**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		174 165	174 165
Fond för yttre underhåll		1 714 678	1 724 251
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 888 843</b>	<b>1 898 416</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		994 211	1 058 978
Årets resultat		24 869	-74 340
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 019 080</b>	<b>984 638</b>

**Summa eget kapital**

Not 14 **2 907 923** **2 883 054**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 500 000	5 719 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>5 719 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		2 949 500	4 856 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	392 841	360 798
Leverantörsskulder		69 556	40 268
Aktuell skatteskuld	Not 17	14 072	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 205	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	250 403	246 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 679 577</b>	<b>5 507 434</b>

**Summa skulder**

**11 179 577** **11 226 934**

**Summa eget kapital och skulder**

**14 087 501** **14 109 988**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 5 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.963.733 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 672 680	1 636 158
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-979
	Hysesintäkt lokaler	86 688	86 648
	Hysesintäkt garage och bilplatser	65 391	64 630
	Hysesintäkt övrigt	4 760	4 230
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	105 120	88 839
	Avsatt till inre fond	-64 464	-64 464
	Övriga intäkter i verksamheten	797	1 108
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 665	6 145
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	800	900
		<u>1 879 437</u>	<u>1 823 215</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Intäkt från Brf Kaggen för gemensam vattenkostnad	74 896	87 157
	Inbetalning gemensam julfika	0	3 168
		<u>74 896</u>	<u>90 325</u>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-41 565	-169 907
	El	-51 706	-49 868
	Uppvärmning	-364 166	-356 846
	Vatten	-170 791	-176 432
	Renhållning	-47 946	-47 103
	TV, bredband, iptelefoni	-110 572	-110 572
	Serviceavtal	-14 004	-3 824
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-243 334	-220 052
	Försäkringar	-29 587	-28 361
	Fastighetsskatt	-61 240	-46 781
	Övriga driftskostnader	-24 458	-32 912
		<u>-1 159 369</u>	<u>-1 242 658</u>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-10 046	-8 900
	Förvaltningskostnader	-72 132	-72 165
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 674	-6 599
	Föreningsverksamhet	-594	-17 568
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 196	-2 207
	Förbrukningsinventarier	-5 593	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
	Arrende, hyra, leasing	-4 143	-4 062
	Kundförluster m m	0	-50
		<u>-118 378</u>	<u>-127 551</u>



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-63 634	0
Underhåll av Garage/Carport	-23 939	0
	<u>-87 573</u>	<u>0</u>
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-35 550	-34 845
Löner och ersättningar	-3 500	-20 910
Vicevärdarvode	-36 192	-35 438
Övriga arvoden	-14 675	-7 200
Sociala avgifter	-15 378	-17 848
	<u>-105 295</u>	<u>-116 241</u>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-279 885	-245 767
Markanläggningar	-3 000	-3 000
Inventarier	-4 945	-4 945
	<u>-287 830</u>	<u>-253 712</u>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Utrangering byggnader och markanläggningar	0	-84 845
	<u>0</u>	<u>-84 845</u>

**Not 10 Byggnader och mark** 2019-12-31      2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 571 910	13 414 296
Årets försäljning, utrangering fönster	0	-217 882
Årets investering byggnader, fönsterbyte	0	2 375 496
Ingående anskaffningsvärde mark	104 152	104 152
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 691 062</b>	<b>15 691 062</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 533 980	-2 421 250
Årets försäljning, utrangering byggnad, fönster	0	133 037
Årets avskrivningar byggnader	-279 885	-245 767
Ingående avskrivningar markanläggningar	-9 000	-6 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 000	-3 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 825 866</b>	<b>-2 542 980</b>

**Utgående bokfört värde**

**12 865 196      13 148 082**

Bokförda värden byggnader	12 758 044	13 037 930
Bokförda värden mark	104 152	104 152
Bokförda värden markanläggningar	3 000	6 000

**Fastighetsbeteckning:**

Slotte 6:1 i Ljusdal

**Taxeringsvärde**

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	13 800 000	3 770 000	17 570 000	13 427 000
Lokaler	1968	455 000	398 000	853 000	650 000
		<b>14 255 000</b>	<b>4 168 000</b>	<b>18 423 000</b>	<b>14 077 000</b>

**Not 11 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	39 840	39 840
Utgående anskaffningsvärden	39 840	39 840
Ingående avskrivningar	-29 858	-24 913
Årets avskrivningar	-4 945	-4 945
Utgående avskrivningar	-34 803	-29 858
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 037</b>	<b>9 982</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 Aktuell skattefordran**

Övrig Skattefordran	0	382
	<b>0</b>	<b>382</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	31 657	29 587
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 429	18 429
Förutbetalad kostnad HSB Södra Norrland	55 867	39 758
Förutbetalad kostnad Securitas	1 050	1 001
Upplupna intäkter Gemensam Vattenkostnad Kaggen	74 896	0
	<b>181 899</b>	<b>88 775</b>

**Not 14 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 165	0	1 724 251	1 058 978	-74 340
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-74 340	74 340
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			78 000	-78 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-87 573	87 573	
Årets Resultat					24 869
Belopp vid årets utgång	174 165	0	1 714 678	994 211	24 869

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,60%	2020-01-30	2 219 500	46 000
Stadshypotek		1,80%	2020-03-09	430 000	80 000
Stadshypotek		1,80%	2020-02-06	300 000	0
Stadshypotek		1,60%	2021-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek		1,67%	2022-01-30	4 000 000	0
				10 449 500	126 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	504 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 819 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder  
Oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	10 690 000	10 690 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	10 690 000	10 690 000

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	360 798	368 636
Avsättning	64 464	64 464
Uttag	-32 421	-72 302
	392 841	360 798

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	14 072	0
	14 072	0



**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	2 391	2 819
Arbetsgivaravgifter	814	1 537
	3 205	4 356

**Not 19** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	18 900	17 550
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	750	0
Upplupna sociala avgifter	5 938	5 514
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 006	57 067
Upplupna räntekostnader	18 547	18 548
Upplupen revision	9 800	8 892
Upplupen fastighetsskötsel	3 025	1 813
Förutbetalda årsavgifter och hyror	138 437	136 628
	<u>250 403</u>	<u>246 012</u>

31/3 2020

  
Agnieszka Jarosinska  
Ingrid Norén  
Jonas Simsson  
Lennart Forslund  
Rolf Lodin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-08

**Eeva-Riitta Salminen**BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunnan i Ljusdal, org.nr. 787000-0200

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnan för år 2019

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tunnan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 8 / 4 / 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor