

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gullvivan med säte i Östersund (org.nr 793200-0701) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gullvivan 10 och Nejlikan 10, byggda år 1958-59 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	7 637
2	lokaler (bostadsrätt)	487
87	lokaler (lokaler & förråd)	784
43	garageplatser	
50	bilplatser	
5	carport	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. På stämman deltog 31 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 111 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem. Styrelsens sammansättning under året har varit:

Olge Gääv	ordförande
Lilian Strömberg	sekreterare
Janerik Norelius	ledamot
Marcus Eriksson	ledamot
Rikkard Sten	ledamot
Sara Lundström	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Janerik Norelius, Sara Lundström och Lilian Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olge Gäaw, Lilian Strömberg, Rikkard Sten och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Erik Glasberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Erik Wallander och Erik Strindlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Städ dagar har genomförts vår och höst.

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: 357 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-05-19.



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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av radiatorer och stamventiler
2016	Byte av källardörrar, renovering av tvättstugor, ny beläggning på golvet i återvinningsrummet.
2017	Renovering av tvättstugorna.
2018	Renovering av övernattningsrummet. Byte av fläktsystem i garaget på Ringvägen
2019	Fönsterbyte i alla lägenheter och tilläggsisolering på balkongerna. Översyn och renovering av lekparken. Komplettering av värme och ventilation hos Linnean.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Fönsterbyte av källarfönster och fönster hos externa hyresgäster. Renovering av källarutrymmen och garage Renovering av trapphus Omplantering av rabatter på Tingsgatan och Ringvägen
2021	Byte och komplettering av yttre belysning – fasad och gård
2022	Renovering av vertikala stammar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01 med 5% för lägenheter och 20% för garage, parkeringsplatser och förråd.

I budget för 2020 ingår 118 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 590 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 707	5 417	5 410	5 411	5 405
Rörelseresultat i tkr	701	891	1 342	1 233	1 422
Resultat efter finansiella poster i tkr	593	845	1 278	1 163	1 333
Balansomslutning i tkr	20 479	12 386	13 142	11 943	10 410
Soliditet %	43,0	66,3	56,0	50,9	43,1
Årsavgift/kvm* i kr	590	562	562	562	562
Driftskostnad/kvm i kr	395	399	391	388	376
Räntekostnad/kvm i kr	12	5	7	7	10
Bankskuld/kvm i kr	1 187	354	450	486	575

*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 460	7 673 852	-781 451	845 494
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			845 494	-845 494
Innevarande års avs/disp		-191 695	191 695	
Årets resultat				593 282
Belopp Vid årets slut	472 460	7 482 157	255 738	593 282

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 673 852
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	357 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-548 695</u>
Fondbehållning vid årets slut:	7 482 157

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	255 738
Årets resultat	<u>593 282</u>
Summa	849 020

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **849 020**

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 707 146	5 417 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 311	3 656
Summa rörelseintäkter		5 761 457	5 421 200

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 520 310	-3 553 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-605 516	-511 337
Underhåll enligt plan	Not 6	-548 695	-70 679
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 497	-70 128
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-313 993	-324 701
Summa rörelsekostnader		-5 060 010	-4 530 024

Rörelseresultat

701 447 **891 176**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		647	588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 812	-46 270
Summa finansiella poster		-108 165	-45 682

Årets resultat

593 282 **845 494**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 962 900	9 263 167
Pågående nyanläggningar	Not 10	8 796 727	21 000
Inventarier och installationer	Not 11	13 725	27 450
Summa materiella anläggningstillgångar		17 773 352	9 311 617

Summa anläggningstillgångar

17 773 352 **9 311 617**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 952	4 576
Avräkningskonto HSB		2 220 216	2 596 434
Övriga kortfristiga fordringar		27 754	14 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	455 430	458 217
Summa kortfristiga fordringar		2 705 352	3 073 993

Summa omsättningstillgångar

2 705 352 **3 073 993**

Summa tillgångar

20 478 704 **12 385 611**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		472 460	472 460
Fond för yttre underhåll		7 482 157	7 673 852
Summa bundet eget kapital		7 954 617	8 146 312

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		255 738	-781 451
Årets resultat		593 282	845 494
Summa fritt eget kapital		849 020	64 043

Summa eget kapital

Not 13

8 803 637

8 210 355

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 923 949	2 773 125
Summa långfristiga skulder		9 923 949	2 773 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	649 172	382 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	135 139	168 035
Leverantörsskulder		450 094	164 906
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 440	39 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	513 273	647 093
Summa kortfristiga skulder		1 751 118	1 402 131

Summa skulder

11 675 067

4 175 256

Summa eget kapital och skulder

20 478 704

12 385 611



HSB - där möjligheterna bär

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	593 282	845 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	313 993	324 701
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>907 275</u>	<u>1 170 195</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 577	367 940
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 315	-744 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>982 013</u>	<u>793 677</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 775 727	-21 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-8 775 727</u>	<u>-21 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 417 496	-857 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 417 496</u>	<u>-857 500</u>
Årets kassaflöde	-376 218	-84 823
Likvida medel vid årets början	2 596 434	2 681 258
Likvida medel vid årets slut	2 220 216	2 596 434

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



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 Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 1,0% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel och omfattar transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Upprättad enligt indirekt metod.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 787 992	3 607 680
	Årsavgifter lokaler	348 216	331 632
	Hysesintäkt lokaler	177 553	238 004
	Hysesintäkt garage och bilplatser	263 271	222 204
	Hysesintäkt övrigt	121 127	42 679
	Hysesrabatter	0	-1 222
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	719 481	687 036
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	254 484	254 484
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 223	22 032
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 799	13 015
		5 707 146	5 417 544
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	54 311	0
	Bidrag	0	3 656
		54 311	3 656
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-506 197	-429 489
	El	-491 884	-484 049
	Uppvärmning	-1 014 795	-1 052 675
	Vatten	-233 962	-255 107
	Renhållning	-167 686	-143 586
	TV, bredband, iptelefoni	-143 022	-141 431
	Serviceavtal	-16 299	-8 329
	Fastighetskötsel och lokalvård	-561 951	-640 954
	Försäkringar	-78 610	-82 234
	Fastighetsskatt	-214 266	-211 466
	Övriga driftskostnader	-91 639	-103 859
		-3 520 310	-3 553 179
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 056	-9 762
	Förvaltningskostnader	-296 284	-270 342
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 345	-19 776
	Föreningsverksamhet	-1 000	0
	Kontorsutrustning och -material	-2 285	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-175 585	-174 457
	Konsulter	-57 961	0
	Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
		-605 516	-511 337

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-106 633	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, uthyrningsrum	0	-70 679
Underhåll installationer	-442 062	0
	<u>-548 695</u>	<u>-70 679</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Styrelsearvode	-55 250	-50 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-9 297	-14 209
Utbildning	-1 950	-919
	<u>-71 497</u>	<u>-70 128</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-207 117	-217 825
Markanläggningar	-93 151	-93 151
Inventarier	-13 725	-13 725
	<u>-313 993</u>	<u>-324 701</u>

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 510 198	20 510 198
Ingående anskaffningsvärde mark	475 000	475 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 693 446	2 693 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 678 644	23 678 644

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 940 040	-12 722 214
Årets avskrivningar byggnader	-207 117	-217 825
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 475 437	-1 382 287
Årets avskrivningar markanläggningar	-93 151	-93 151
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 715 744	-14 415 477

Utgående bokfört värde	8 962 900	9 263 167
Bokförda värden byggnader	7 363 042	7 570 159
Bokförda värden mark	475 000	475 000
Bokförda värden markanläggningar	1 124 858	1 218 009

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 10 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1958	55 000 000	22 200 000	77 200 000	51 200 000
Lokaler	1958	4 219 000	2 336 000	6 555 000	6 707 000
		59 219 000	24 536 000	83 755 000	57 907 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	21 000	0
Årets Investering	8 775 727	21 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 796 727	21 000

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyten och beräknas färdigställt våren 2020.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	77 623	77 623
Utgående anskaffningsvärden	77 623	77 623
Ingående avskrivningar	-50 173	-36 448
Årets avskrivningar	-13 725	-13 725
Utgående avskrivningar	-63 898	-50 173
Utgående bokfört värde	13 725	27 450

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	82 193	87 345
Förutbetalad kabel-TV och bredband	76 712	78 933
Förutbetalad administration	152 802	168 869
Förutbetalad fastighetsskötsel	126 253	123 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 735	0
	455 430	458 217

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 460	7 673 852	-781 451	845 494
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			845 494	-845 494
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		357 000	-357 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-548 695	548 695	
Årets Resultat				593 282
Belopp vid årets utgång	472 460	7 482 157	255 738	593 282

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,35%	2021-03-30	2 773 125	382 500
Swedbank	1,07%	2022-02-25	3 899 998	133 336
Swedbank	1,07%	2022-02-25	3 899 998	133 336
			10 573 121	649 172

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 923 949
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 596 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 327 261

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 182 500	12 182 500
varav i eget förvar	5 981 500	5 981 500
Summa ställda säkerheter	12 182 500	12 182 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	168 035	173 737
Uttag	-32 896	-5 702
	135 139	168 035

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 440	39 597
	3 440	39 597


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 272	214 776
Upplupna räntekostnader	696	0
Upplupen revision	10 055	9 762
Upplupen fastighetskostnad	0	21 086
Förutbetalda årsavgifter och hyror	433 208	401 469
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 042	0
	513 273	647 093

Östersund 9/5 2020

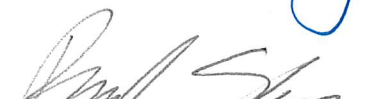

Agneta Larsson



Jan-Erik Norelius


Lilian Strömberg


Marcus Eriksson



Olge Gääv


Rikard Sten


Sara Lundström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26


Erik Glasberg
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Östersund, org.nr. 793200-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Östersund för år 2019.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gullvivan i Östersund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 26/15 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Glasberg
Av föreningen vald revisor