



# Styrelsen för HSB BRF SANDARED I SANDHULT

Org.nr: 764500-0287

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sandared i Sandhult

Org nr 764500-0287

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31.**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1950 och 1952 på fastigheten i Sandared 1:340 och Sandared 1:377 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandaredsvägen 4 A-B, Skolvägen 2 A-B och Skolvägen 4 A-B i Sandared.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2 rok	706,0 m <sup>2</sup>
		24 st	3 rok	1 808,0 m <sup>2</sup>
		36 st		2 514,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	7 st		133,0 m <sup>2</sup>
		3 st		
		32 st		
		42 st		133,0 m <sup>2</sup>
Totalt		78 st		2 647,0 m <sup>2</sup>



HSB – där möjligheterna bor

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Asfaltering. Målning trappträcken. OVK.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Inglasning av balkonger som är färdiga våren 2020. Målning av fasader. Anlägga 4 nya parkeringsplatser. Asfaltering.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 773 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett positivt resultat och styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna för närvarande

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 194 066 kr. Under året har föreningen amorterat 152 494 kr, vilket ger en amorteringstakt på 74 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 4 548 kr.

### Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat en städdag och en glöggafton.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 15 medlemmar.

Extra stämmor hölls 2019-09-05 och 2019-09-26 angående stadgeändring

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (fg år 42 st). Under året har det avgått 5 medlemmar och tillkommit 7. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. ✂



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Inga-Lill Johansson	ordförande
Anders Olsson	vice ordförande
Gina Hultberg	sekreterare
Bo Bidelöv	ledamot
Holger Tackmann	ledamot
Malin Brundin	ledamot
Helen Cederström	ledamot
Bo Odqvist	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inga-Lill Johansson, Anders Olsson, Gina Hultberg, Helen Cederström och Malin Brundin samt fyllnadsval för Holger Tackman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Inga-Lill Johansson, Anders Olsson, Holger Tackmann och Bo Bidelöv, två i förening.

Vicevärd har varit Holger Tackmann.

Revisor har varit Ingemar Brandt, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Inga-Lill Johansson och Holger Tackmann.

Valberedning har varit Malin Brundin och Holger Tackman.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 101	2 136	2 041	2 018	1 986
Res. efter finansiella poster, tkr	206	136	26	33	182
Soliditet	20%	22%	18%	18%	18%
Balansomslutning, tkr	15 567	13 047	14 865	14 957	15 031
Eget kapital, tkr	3 090	2 885	2 749	2 724	2 691
Taxeringsvärde, tkr	24 841	19 961	19 961	19 961	17 244
- varav byggnad, tkr	18 685	15 101	15 101	15 101	13 680
Underhållsfond tkr	1 235	1 265	1 724	1 799	1 587
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	773	773	773	773	758
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 229	3 675	4 416	4 465	4 510
Belåningsgrad, %	45%	49%	59%	59%	69%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	71	85	96	141	152



HSB - där möjligheterna bor

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 438	63 000	1 265 425	1 379 287	135 527
Vinstdisp enl. stämmobeslut -18				135 527	-135 527
			1 265 425	1 514 814	
Avsättning enl plan till yttre fond -19			126 000	-126 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19			-156 722	156 722	
Årets resultat					205 605
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>41 438</b>	<b>63 000</b>	<b>1 234 703</b>	<b>1 545 536</b>	<b>205 605</b>

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 514 814
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-126 000
Ianspråkt. av underhållsfond motsvarande årets kostnad	156 722
Årets resultat	<u>205 605</u>
	1 751 141

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 751 141</u>
	1 751 141

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 234 703 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. \*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 100 618	2 135 555
Summa rörelsens intäkter		<u>2 100 618</u>	<u>2 135 555</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 105 986	-1 036 277
Periodiskt underhåll		-156 722	-304 579
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 738	-25 413
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-107 735	-98 893
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-311 930	-311 930
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 708 110</u>	<u>-1 777 092</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>392 507</b>	<b>358 463</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		713	3 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 615	-226 186
Summa finansiella poster		<u>-186 902</u>	<u>-222 936</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>205 605</b>	<b>135 527</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>205 605</b>	<b>135 527</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		205 605	135 527
Reservering till fond för yttre underhåll		-126 000	-220 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		156 722	304 579
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>236 327</b>	<b>220 106</b> *

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	11 840 169	12 123 974
Mark		59 666	59 666
Markanläggningar	Not 7	196 875	225 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	<u>2 391 641</u>	<u>0</u>
		14 488 351	12 408 640

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>1 700</u>	<u>1 700</u>
		1 700	1 700

Summa anläggningstillgångar 14 490 051 12 410 340

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 290
Avräkningskonto HSB Göta		1 000 394	561 133
Övriga fordringar	Not 10	19 105	15 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>57 293</u>	<u>55 127</u>
		1 076 791	636 526

*Kortfristiga placeringar*

Summa omsättningstillgångar 1 076 791 636 526

**Summa tillgångar****15 566 842****13 046 866** \*

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	41 438	41 438
Upplåtelseavgifter	63 000	63 000
Fond för yttre underhåll	1 234 703	1 265 425
	<u>1 339 141</u>	<u>1 369 863</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 545 536	1 379 287
Årets resultat	205 605	135 527
	<u>1 751 141</u>	<u>1 514 814</u>

Summa eget kapital 3 090 281 2 884 676

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 11 028 413	9 575 291
	<u>11 028 413</u>	<u>9 575 291</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 165 653	152 583
Leverantörsskulder	937 887	107 576
Skatteskulder	944	0
Fond för inre underhåll	28 358	28 358
Övriga skulder	Not 12 23 702	24 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 291 604	274 316
	<u>1 448 148</u>	<u>586 899</u>

Summa skulder 12 476 561 10 162 190

**Summa eget kapital och skulder****15 566 842****13 046 866**\*



**Noter**

**2019-01-01**      **2018-01-01**  
**2019-12-31**      **2018-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsstödretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 352 173kr.



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 939 861	1 947 035
Hyror	67 764	70 247
Elintäkter	1 500	1 625
Övriga intäkter	118 109	135 573
Bruttoomsättning	2 127 234	2 154 480
Hyresbortfall	-26 616	-18 925
	<b>2 100 618</b>	<b>2 135 555</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	58 013	49 452
Reparationer	64 092	66 010
El	63 847	71 550
Uppvärmning	367 641	348 718
Vatten	105 426	96 785
Sophämtning	66 813	59 743
Kabel-TV, internet	128 858	116 308
Övriga avgifter	26 696	25 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 422	49 142
Förvaltningsarvoden	80 064	76 998
Övriga driftskostnader	94 114	76 255
	<b>1 105 986</b>	<b>1 036 277</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	9 438	9 113
Medlemsavgifter	16 300	16 300
	<b>25 738</b>	<b>25 413</b>



<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	44 800	42 800
	Vicevärdsarvode	24 996	24 996
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	3 797	7 733
	Sociala kostnader	22 242	20 864
		<u>98 335</u>	<u>98 893</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	9 400	0
		<u>9 400</u>	<u>0</u>
	<b>Totalt</b>	<b><u>107 735</u></b>	<b><u>98 893</u></b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	283 805	283 805
	Markanläggningar	28 125	28 125
		<u>311 930</u>	<u>311 930</u> ₪



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 138 456	18 138 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 138 456	18 138 456
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 014 482	-5 730 677
Årets avskrivningar	-283 805	-283 805
Utgående avskrivningar	-6 298 287	-6 014 482
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 840 169</b>	<b>12 123 974</b>
Taxeringsvärde för Sandared 1:340 och Sandared 1:377		
Byggnad - bostäder	18 600 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	85 000	101 000
	18 685 000	15 101 000
Mark - bostäder	6 156 000	4 860 000
	6 156 000	4 860 000
Taxeringsvärde totalt	24 841 000	19 961 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	281 250	281 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 250	281 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 250	-28 125
Årets avskrivningar	-28 125	-28 125
Utgående avskrivningar	-84 375	-56 250
<b>Bokfört värde</b>	<b>196 875</b>	<b>225 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	2 391 641	0
Utgående anskaffningsvärde	2 391 641	0
Pågående nyanläggning avser inglasning av balkonger. Beräknad utgift uppgår till ca 7 400 000kr och beräknas färdig våren 2020.		
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Sandhult-Sandareds El	1 200	1 200
	1 700	1 700
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	336
Skattekonto	19 105	14 271
Övriga fordringar	0	1 370
	19 105	15 977



Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2658308958	1,84%	2021-11-25	3 592 594	48 688
Swedbank Hypotek	6953739593	1,75%	2020-03-17	1 618 686	0
Swedbank Hypotek	2755902349	1,40%	2024-06-19	3 400 000	0
Swedbank Hypotek	854068681	1,82%	2022-08-25	2 582 786	116 965
				11 194 066	165 653
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 028 413</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 365 801
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					<b>165 653</b> <b>152 583</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				17 059 000	17 059 000
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				15 056	14 694
Arbetsgivaravgifter				11 279	12 005
Övriga kortfristiga skulder				-2 633	-2 633
				<b>23 702</b>	<b>24 066</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				37 886	25 815
Övriga upplupna kostnader				75 950	75 138
Förutbetalda hyror och avgifter				177 768	173 363
				<b>291 604</b>	<b>274 316</b> <i>dk</i>

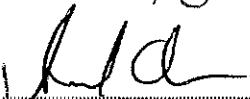



**Noter**


**2019-12-31**

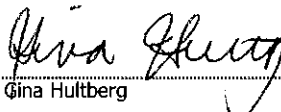
**2018-12-31**

Borås 19/3 2020

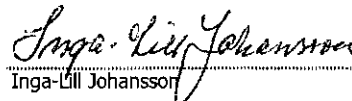
  
Anders Olsson


  
Bo Bidelöv

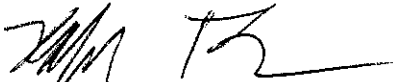
  
Bo Odqvist

  
Gina Hultberg

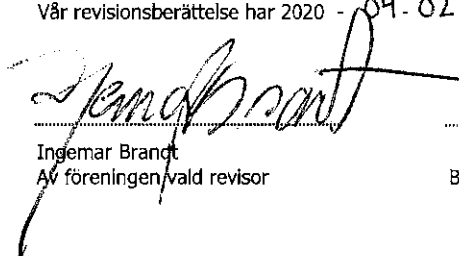
  
Helén Cederström

  
Inga-Lill Johansson

  
Malin Brundin

  
Holger Tackman

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Ingemar Brandt  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandared, org.nr. 764500-0287

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandared 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 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 revisionssed 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 revisorssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 revisionssed 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 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 osäkerhetsfaktor 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.

*JK*

### 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 Sandared 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 betryggande sätt.

#### 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 ersättningsskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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.

Borås den 19/3 2020

  
Fiola Rexhepi

BoRevision AB 2020-04-02  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Ingemar Brandt  
Av föreningen vald revisor