

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Furan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0662) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Maskinisten 28-32 och 46, byggt år 1957-59 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
280	lägenheter (bostadsrätt)	17 406
13	lägenheter (hyresrätt)	561
45	garage	
240	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 21/5. På stämman deltog 74 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 281 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Alexander Widing	ordförande
Carl-Ivar Modig	vice ordförande
Fredrik Eriksson	sekreterare
Lars Wannberg	ledamot
Agneta Söderlund	ledamot
Tomas Nordahl	ledamot
Ragnar Nilsen	ledamot
Carl-Ivar Modig	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Andreas Ljunggren	styrelsesuppleant
Monica Wallbom	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Eriksson, Tomas Nordahl och Ragnar Nilsen samt suppleanterna Andreas Ljunggren och Monica Wallbom.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Alexander Widing, Carl-Ivar Modig, Fredrik Eriksson och Ragnar Nilsen, två i förening.

Revisor har varit Göran Olsson med Hans Öhlin som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Stig-Göran Olsson och Gunilla Söderhäll.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Bingo och handarbete

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

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: 688 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Genomgång av underhållsplanen med styrelsen den 14 oktober och revidering online.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byte av låssystem till Iloq i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Byte av 17 originalbalkonger Byte av termostater samt spiskåpor i vissa lägenheter Byte av heltäckande matta i gymlokalen
2018	Iordningställande av ny parkering Sms-parkering Anticimex Brandskydd
2019	Rustat upp lokal P17
2019	Rustat upp Hobbyrum + flyttat vävstuga
2019	Gjort en boulebana
2019	Lysarmaturer utomhus

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2022	Renovering och inglasning av balkonger
2020	Tvättstuga (ytskikt)
2020-2022	Trapphus (målning)
2020	Iordningställa ett uthyrningsrum
2020	Utöka gymmets storlek

Föreningen har påbörjat en större investering av balkongerna och denna beräknas vara klar 2022.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för år 2020 ingår 373 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 731 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 280 medlemslägenheter har under året 36 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 318 och under året har det tillkommit 50 och avgått 44 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 324.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	13 343	13 259	13 162	13 198	13 279
Rörelseresultat i tkr	3 512	4 331	4 371	5 018	4 808
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 415	3 062	3 044	3 326	2 820
Balansomslutning i tkr	91 761	90 396	88 632	88 979	86 793
Soliditet %	33,5	31,4	28,5	25,0	21,8
Årsavgift/kvm* i kr	731	731	731	731	731
Driftskostnad/kvm i kr	316	311	323	296	306
Räntekostnad/kvm i kr	62	72	79	96	112
Bankskuld/kvm i kr	3 271	3 339	3 407	3 585	3 645

*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 driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 143 325	0	10 136 040	14 004 554	3 061 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	3 061 904	-3 061 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			688 000	-688 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-506 916	506 916	0
Årets resultat					2 414 531
Belopp vid årets utgång	1 143 325	0	10 317 124	16 885 374	2 414 531

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 136 040
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	688 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-506 916
Fondbehållning vid årets slut:	10 317 124

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	16 885 374
Årets resultat	2 414 531
Summa	19 299 905

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **19 299 905**

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	13 343 409	13 292 000
Summa rörelseintäkter		13 343 409	13 292 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 677 304	-5 581 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-785 045	-586 198
Underhåll enligt plan	Not 5	-506 916	-39 331
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-134 288	-199 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 727 736	-2 554 930
Summa rörelsekostnader		-9 831 288	-8 961 386
Rörelseresultat		3 512 121	4 330 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 429	24 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 117 019	-1 293 023
Summa finansiella poster		-1 097 590	-1 268 710
Årets resultat		2 414 531	3 061 904

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	76 687 354	79 399 740
Pågående nyanläggningar	Not 9	32 955	0
Inventarier och installationer	Not 10	83 907	50 957
Summa materiella anläggningstillgångar		76 804 216	79 450 697

Summa anläggningstillgångar

76 804 216 **79 450 697**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		37 135	41 972
Avräkningskonto HSB		10 269 459	6 364 443
Övriga kortfristiga fordringar		5 423	5 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	460 373	367 132
Summa kortfristiga fordringar		10 772 390	6 779 034

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 019 594	2 018 585
Summa kortfristiga placeringar		2 019 594	2 018 585

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		5 484	5 503
	Not 13	2 159 517	2 142 406
Summa kassa och bank		2 165 001	2 147 909

Summa omsättningstillgångar

14 956 985 **10 945 527**

Summa tillgångar

91 761 201 **90 396 224**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 143 325	1 143 325
Fond för yttre underhåll		10 317 124	10 136 040
Summa bundet eget kapital		11 460 449	11 279 365

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		16 885 374	14 004 554
Årets resultat		2 414 531	3 061 904
Summa fritt eget kapital		19 299 905	17 066 458

Summa eget kapital

Not 14 **30 760 354** **28 345 823**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	45 257 191	41 394 756
Summa långfristiga skulder		45 257 191	41 394 756

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 516 108	18 603 051
Medlemmarnas inre fond	Not 16	187 290	210 487
Leverantörsskulder		529 562	288 272
Aktuell skatteskuld	Not 17	37 032	10 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 168	21 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 470 497	1 521 178
Summa kortfristiga skulder		15 743 657	20 655 646

Summa skulder

61 000 848 **62 050 402**

Summa eget kapital och skulder

91 761 201 **90 396 224**



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 Driftskostnad/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 2,1% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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 ianspråkstagande 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 45.647.147 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 727 920	12 727 920
	Hysesintäkt lokaler	40 602	40 728
	Hysesintäkt garage och bilplatser	487 079	413 644
	Hysesintäkt övrigt	8 610	9 100
	Hysesrabatter	-17 400	0
	Övriga intäkter i verksamheten	16 200	16 453
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	62 452	49 739
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 946	34 416
		13 343 409	13 292 000
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-408 510	-279 394
	El	-324 651	-327 082
	Uppvärmning	-1 508 256	-1 526 904
	Vatten	-1 044 518	-1 035 713
	Renhållning	-418 712	-410 940
	TV, bredband, iptelefoni	-228 936	-224 058
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 075 489	-1 175 732
	Försäkringar	-177 701	-169 557
	Fastighetsskatt	-361 791	-304 508
	Övriga driftskostnader	-128 740	-127 440
		-5 677 304	-5 581 328
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 009	-22 199
	Förvaltningskostnader	-561 588	-390 737
	Kostnader överlåtelse och pant	-64 666	-44 819
	Föreningsverksamhet	-2 443	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 805	-13 251
	Förbrukningsinventarier	-2 342	0
	Medlemsavgifter HSB	-88 000	-88 000
	Arrende, hyra, leasing	-27 192	-27 192
		-785 045	-586 198
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, renov. gemensamhetslokal	-109 728	-39 331
	Underhåll mark och utemiljö, ytterbelysning och fartbular	-397 188	0
		-506 916	-39 331
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-74 800	-79 500
	Vicevärdarvode	0	-42 510
	Övriga arvoden	-31 250	-39 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-22 238	-32 589
		-134 288	-199 599
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-2 530 768	-2 530 768
	Markanläggningar	-181 618	-15 135
	Inventarier	-15 350	-9 027
		-2 727 736	-2 554 930

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 694 078	119 694 078
Ingående anskaffningsvärde mark	899 800	899 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 540 455	0
Årets investering markanläggning, ny parkeringsplats 2018	0	4 540 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 134 333	125 134 333

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-45 719 458	-43 188 690
Årets avskrivningar byggnader	-2 530 768	-2 530 768
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 135	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-181 618	-15 135
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-48 446 979	-45 734 593

Utgående bokfört värde

76 687 354 79 399 740

Bokförda värden byggnader	71 443 852	73 974 620
Bokförda värden mark	899 800	899 800
Bokförda värden markanläggningar	4 343 702	4 525 320

Fastighetsbeteckning: Maskinisten 28-32, 46

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	89 600 000	21 587 000	111 187 000	96 766 000
Lokaler		607 000	3 272 000	3 879 000	2 285 000
		90 207 000	24 859 000	115 066 000	99 051 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering, projektering för ombyggnation av balkonger	32 955	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	32 955	0

Föreningen avser att renovera, bygga ut och göra inglasning på resterande balkonger. Arbetena avses att sättas igång så snart beslut och förprojekteringar är klara.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	135 735	85 741
Årets investeringar, motionscykel, skyltar och TV	48 300	49 994
Utgående anskaffningsvärden	184 035	135 735
Ingående avskrivningar	-84 778	-75 751
Årets avskrivningar	-15 350	-9 027
Utgående avskrivningar	-100 128	-84 778
Utgående bokfört värde	83 907	50 957

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	187 725	177 701
Förutbetald kabel-TV och bredband	60 139	59 192
Förutbetald administration	120 711	99 397
Förutbetald fastighetskötsel	61 960	0
Upplupna ränteintäkter	238	241
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 600	30 601
	460 373	367 132

Not 12 Kortfristiga placeringar					
	Räntesats	Konv.datum			
Länsförsäkringar Bank, fasträntekonto	0,05%	2020-01-06	2 019 594	2 018 585	
			2 019 594	2 018 585	

Not 13 Bank					
SBAB			2 036 165	2 029 196	
Handelsbanken			123 352	113 209	
			2 159 517	2 142 406	

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 143 325	0	10 136 040	14 004 554	3 061 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	3 061 904	-3 061 904
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			688 000	-688 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-506 916	506 916	
Årets Resultat					2 414 531
Belopp vid årets utgång	1 143 325	0	10 317 124	16 885 374	2 414 531

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2020-09-30	12 526 156	234 556
Stadshypotek		2,05%	2022-03-30	14 105 836	430 000
Stadshypotek		1,47%	2021-10-30	7 789 083	128 392
Stadshypotek		1,47%	2021-10-30	6 973 681	128 888
Stadshypotek		1,49%	2024-09-01	17 378 543	302 672
				58 773 299	1 224 508
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 257 191
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 898 032
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					52 650 759

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	104 177 000	104 177 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	104 177 000	104 177 000


Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	210 487	210 487
Uttag	-23 197	0
	187 290	210 487

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	37 032	10 709
	37 032	10 709

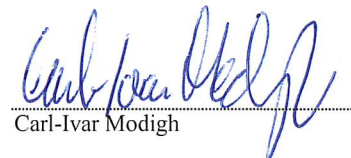
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 168	21 949
	3 168	21 949


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	59 300	55 500
Upplupna sociala avgifter	15 844	16 535
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	290 891	309 349
Upplupna räntekostnader	34 115	40 825
Upplupen revision	23 000	22 191
Upplupen fastighetsförvaltning	0	46 604
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 032 466	981 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 881	49 040
	1 470 497	1 521 178

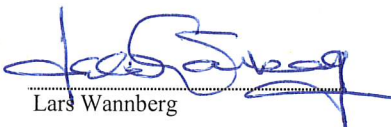
5,5 2020



Alexander Widing


Agneta Söderlund


Carl-Ivar Modigh



Fredrik Eriksson

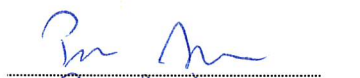

Lars Wannberg


Ragnar Nilser


Tomas Nordahl

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-13


Göran Olsson
Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Furan i Sandviken, org.nr. 785500-0662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Furan i Sandviken 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Furan i Sandviken 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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.

Sundsvall

13/5 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Olsson

Av föreningen vald revisor