

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dromedaren med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0343) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Klossdammen 7:1 och 9:1, byggda år 1959-1960 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Från 2020 har föreningen bytt bolag till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätter)	6.706
18	garage	
16	carportar	
38	bilplatser med eluttag	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 maj 2019. På stämman deltog 24 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 109 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Pär Eismar	ordförande
Daniel Steen	vice ordförande
Bengt-Olof Hedman	sekreterare, säkerhetsansvarig
Eyvind Jonsson	ledamot
Berit Humla	ledamot, fritidsansvarig
Elisabet Goode	ledamot
Mattias Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Pär Eismar, Bengt-Olof Hedman, Berit Humla.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Eismar, Daniel Steen och Bengt-Olof Hedman, två i förening samt Staffan Englin som extern firmatecknare.

Revisor har varit Anders Burman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Torbjörn Goode, ordförande, Eddie Johansson och Arne Pettersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fritidskommittén, Berit Humla och Karin Österberg har bjudit in till aktiviteter med bl.a. surströmming, bingo och luciakaffe.

Studieverksamhet

Kurs i släktforskning startade i december 2019 med 7 deltagare inkl. ledare

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Service och trappstädningen av AitoSisu AB/Söderala Ståd.

Vicevärd har varit Staffan Englin.

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. 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 292 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Målning av balkonger på fastigheterna 12, 14 och 16. Handikappanpassning av toalettutrymmet i samlingslokalen. Spolning/rensning av avloppsledningar
2016	Relining (rörinfodring) av avloppsrören 13 A-C. Utbyte av armaturer utvändigt AB 12-16. Fasadrenovering AB 13 D. Utbyte av tryckkärl AB 13 D
2017	Förbättring av broar vid entré AB 12 och 14. Spolning och avluftning avlopp 12-16
2018	Målning av samtliga entreér och trapphus. Installation av torkskåp i två torkrum. Byte av takbetäckning AB 12, 14, 16. Utökning med 10 bilplatser med elluttag. Montering av väderskydd vid entreér AB 13 A-C samt soprum AB 13 D. Installation av brandvarnare i alla lägenheter.
2019	OVK besiktning med ventilationsrengöring. Asfaltering av bilplatser bakom AB 14-16.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Målning samtliga balkonger. Byte undercentral AB 13 D. Besikta stammar för ev relining 12-16.
2021	Takunderhåll efter behov 13 A-C.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 280 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.


Årsavgiften är i genomsnitt 647 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 703	4 700	4 701	4 699	4 652
Rörelseresultat tkr	638	524	1 130	888	921
Res efter finansiella poster tkr	385	251	809	489	516
Årsavgift lgh kr/kvm	647	647	647	647	641
Soliditet %* 	42,3%	39,6%	39,7%	35,4%	33,6%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 827	1 867	1 889	2 124	2 168
Räntekostnad kr/kvm	39	40	49	61	62
Driftskostnad kr/kvm	415	413	397	401	380

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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	320 400		1 443 225	7 911 182	251 065
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				251 065	-251 065
Innevarande års avs/disposition			53 591	-53 591	
Årets resultat					384 519
Belopp Vid årets slut	320 400		1 496 816	8 108 656	384 519

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 443 225
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	292 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-238 409</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 496 816

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	8 108 656
Årets resultat	<u>384 519</u>
Summa	8 493 175

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 493 175
--------------------------------	------------------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 702 564	4 699 685
Summa rörelseintäkter		4 702 564	4 699 685

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 784 198	-2 772 037
Övriga externa kostnader	Not 4	-289 561	-250 101
Underhåll enligt plan	Not 5	-238 409	-449 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-171 329	-166 008
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-580 659	-538 499
Summa rörelsekostnader		-4 064 155	-4 176 144

Rörelseresultat **638 409** **523 541**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 434	-1 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 189	-271 394
Övriga finansiella poster	Not 8	-135	0
Summa finansiella poster		-253 890	-272 476

Arets resultat **384 519** **251 065**

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 745 730	21 315 588
Inventarier och installationer	Not 10	14 252	25 053
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 759 982</u>	<u>21 340 641</u>

Summa anläggningstillgångar

20 759 982 21 340 641

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	236
Avräkningskonto HSB		1 383 700	1 569 062
Aktuell skattefordran	Not 11	0	496
Övriga kortfristiga fordringar		5 997	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	185 423	136 183
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 575 120</u>	<u>1 705 974</u>

Kassa		2 000	2 000
Bank	Not 13	2 032 064	2 032 064
Summa kassa och bank		<u>2 034 064</u>	<u>2 034 064</u>

Summa omsättningstillgångar

3 609 184 3 740 038

Summa tillgångar

24 369 167 25 080 679

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		320 400	320 400
Fond för yttre underhåll		1 496 816	1 443 225
Summa bundet eget kapital		<u>1 817 216</u>	<u>1 763 625</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		8 108 656	7 911 182
Årets resultat		384 519	251 065
Summa fritt eget kapital		<u>8 493 175</u>	<u>8 162 247</u>

Summa eget kapital	Not 14	<u>10 310 391</u>	<u>9 925 872</u>
---------------------------	--------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 980 016	4 956 940
Summa långfristiga skulder		<u>11 980 016</u>	<u>4 956 940</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		268 832	7 560 740
Medlemmarnas inre fond	Not 16	854 773	864 762
Leverantörsskulder		457 798	867 894
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 341	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 850	2 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	489 165	902 338
Summa kortfristiga skulder		<u>2 078 759</u>	<u>10 197 867</u>

Summa skulder		<u>14 058 775</u>	<u>15 154 807</u>
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		<u>24 369 167</u>	<u>25 080 679</u>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 1,6% 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 9 987 763 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 340 832	4 340 832
	Hysesintäkt lokaler	0	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	158 880	148 680
	Hysesintäkt övrigt	44 792	43 878
	Årsavgift konsumtionsavgift el	254 988	260 135
	Avsatt till inre fond	-130 452	-130 452
	Övriga intäkter i verksamheten	493	696
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 823	22 923
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 208	12 993
		4 702 564	4 699 685
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-531 887	-513 438
	El	-313 349	-325 975
	Uppvärmning	-919 799	-917 191
	Vatten	-171 007	-153 078
	Renhållning	-79 949	-79 198
	TV, bredband, iptelefoni	-119 792	-119 632
	Serviceavtal	-30 622	-7 676
	Hissar serviceavtal & besiktning	-1 977	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-431 569	-503 605
	Försäkringar	-56 715	-55 522
	Fastighetsskatt	-71 043	-60 026
	Övriga driftskostnader	-56 489	-36 696
		-2 784 198	-2 772 037
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 575	-9 725
	Förvaltningskostnader	-165 830	-160 174
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 200	-20 005
	Föreningsverksamhet	-4 770	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 257	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 791	-16 441
	Konsulter	-15 050	-7 350
	Förbrukningsinventarier	-2 688	0
	Medlemsavgifter HSB	-36 400	-36 400
	Arrende, hyra, leasing	0	0
	Kundförluster m m	0	-6
		-289 561	-250 101
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll målning trapphus	0	-347 500
	Underhåll Belysning trapphus	0	-51 125
	Underhåll montering brandvaranare	0	-50 875
	Underhåll huskropp utvändigt; ventilationsrebgöring o OVK	-156 534	0
	Underhåll mark och utemiljö; asfaltlagning	-81 875	0
		-238 409	-449 500

**Not 6 Personalkostnader**

Arvode till styrelsen	-83 200	-71 020
Löner för anställda	-2 080	0
Vicevärdsarvode	-54 000	-52 335
Övriga arvoden	0	-10 220
Övriga personalkostnader	0	-1 077
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-28 049	-27 356
	<u>-171 329</u>	<u>-166 008</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-562 365	-527 073
Markanläggningar	-7 493	-624
Inventarier	-10 801	-10 801
	<u>-580 659</u>	<u>-538 499</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Aviavgifter lån	<u>-135</u>	<u>0</u>
	<u>-135</u>	<u>0</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 963 199	31 497 954
Årets investering byggnader	0	1 465 245
Ingående anskaffningsvärde mark	241 725	241 725
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	224 796	0
Årets investering markanläggning	0	224 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 429 720	33 429 720

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 113 508	-11 586 435
Årets avskrivningar byggnader	-562 365	-527 073
Ingående avskrivningar markanläggningar	-624	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 493	-624
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 683 991	-12 114 133

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	20 745 730	21 315 588
Bokförda värden byggnader	20 287 326	20 849 691
Bokförda värden mark	241 725	241 725
Bokförda värden markanläggningar	216 678	224 172

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	17 800 000	4 191 000	21 991 000	18 552 000
Lokaler		235 000	272 000	507 000	437 000
		18 035 000	4 463 000	22 498 000	18 989 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	127 711	127 711
Utgående anskaffningsvärden	127 711	127 711
Ingående avskrivningar	-102 658	-91 857
Årets avskrivningar	-10 801	-10 801
Utgående avskrivningar	-113 459	-102 658
Utgående bokfört värde	14 252	25 053

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	496
	0	496

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	67 877	56 715
Förutbetalda HSB	106 461	62 353
Upplupna ränteintäkter	4 000	4 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 085	12 565
	185 423	136 183

Not 13 Bank		
Konto i Länsförsäkringar Bank		
	2 032 064	2 032 064
	2 032 064	2 032 064

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	320 400	0	1 443 225	7 911 182	251 065
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	251 065	-251 065
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			292 000	-292 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-238 409	238 409	
Årets Resultat					384 519
Belopp vid årets utgång	320 400	0	1 496 816	8 108 656	384 519

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,92%	2024-12-01	2 303 900	30 000
Stadshypotek		1,87%	2022-12-01	665 772	30 000
Stadshypotek		1,92%	2024-12-01	2 984 328	31 748
Stadshypotek		2,06%	2024-10-30	1 337 908	14 232
Stadshypotek		2,01%	2021-04-30	739 684	27 568
Stadshypotek		2,11%	2022-12-01	1 836 976	43 736
Swedbank		2,19%	2022-09-23	2 380 280	91 548
				12 248 848	268 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 980 016
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 075 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 904 688

Skulder till kreditinstitut

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


Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	23 436 535	23 436 535
varav i eget förvar	-28 000	-28 000
Summa ställda säkerheter	23 408 535	23 408 535

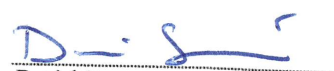
Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	864 762	899 068
Avsättning	130 452	130 452
Uttag	-140 440	-164 758
	854 773	864 762

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		
	6 341	0
	6 341	0
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 380	1 380
Arbetsgivaravgifter	470	753
	1 850	2 133
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	41 900	43 300
Upplupna sociala avgifter	13 165	13 605
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 547	172 763
Upplupna räntekostnader	27 629	26 572
Upplupen revision	9 700	9 500
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	24 386	30 152
Förutbetalda årsavgifter och hyror	360 435	352 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 403	254 171
	489 165	902 338


23/3 2020

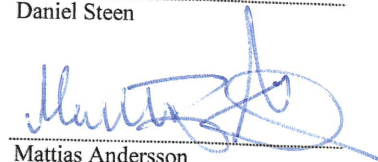

Bengt Olof Hedman



Berit Humla


Daniel Steen


Elisabet Goode


Eyvind Jonsson


Mattias Andersson


Per Eismar

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02




Eeva-Riitta Salminen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dromedaren org.nr. 786000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dromedaren 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

lu

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 Dromedaren 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 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 trygghande 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 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 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.

Söderhamn den 2/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor