

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Melonen med säte i Söderhamn (org.nr 786000 0301) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20190101 – 20191231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Melonen 13, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Från år 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
27	lägenheter (bostadsrätt)	1754
2	lokaler (hyresrätt)	33
12	garage	
8	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2019. På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Andra beslut om att anta nya stagar 2011 version 5 togs också på stämman.

Föreningen hade vid årets slut 28 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Svensk	ordförande
Bo Rundberg	vice ordförande
Lennart Hedman	sekreterare
Kent Olsson	ledamot
Sune Sahlén	ledamot
Jan Edh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maria Karlström	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Hedman, Anders Svensk, Sune Sahlén samt Kent Olsson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Svensk, Sune Sahlén, Lennart Hedman och Bo Rundberg två i förening.

Revisor har varit Håkan Persson med Lars-Olof Gustafsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Elisabet Svensk och Sune Sahlén.

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 85.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-05-09.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Balkongskärmar, gräsmattor, entreport
2015-2016	Spolat avloppsstammar, Ny kallmangel
2017	Åtgärdat värmesystem
2018	Relining av avloppssystemet
2019	Uppsnyggning av tvättstuga inkl nytt torkskåp. Nytt Kylaggregat.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Laga läckage i taket. Målning av tvättstuga. Göra liten träningslokal i gamla pannrummet.

Händelse efter räkenskapsårets utgång; Fuktskada i fastigheten

Efter möte den 21/1-2020 med 3 lägenhetsinnehavare i Brf Melonen (Norrtullsgatan 29B) konstaterar styrelsen för Brf Melonen att:

* fuktskador har skett efter en längre tids försummelse från föreningen i nämnda lägenheter. Skadorna fanns i rum mot öster och närmast nästa huskropp.

Vatten har kommit in genom undermålig takbeklädnad. Skador har även skett på vind samt i föreningens lokal i källaren.

För att täcka kostnader för reparationerna har föreningens styrelse beslutat att ta ett lån i Handelsbanken. Ett förhandsbesked på lån upp till 1 000 000 kr har beviljats av banken. Endast lån motsvarande kostnaderna för reparationerna skall utnyttjas.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2%.

I budget för 2020 ingår 92.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 587 kr/m² 2020.

Föreningen beslutade i styrelsemöte 2020-02-12 §1847 att göra en höjning av årsavgiften för lägenheter på 5% från 1 juli 2020. Detta för att möta reparationskostnaderna samt att följa upp underhållsplanen.

Efter höjningen hamnar årsavgiften på i genomsnitt 616 kr/m² för 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 27 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 048	1 002	1 003	1 007	1 009
Rörelseresultat tkr	61	116	116	161	161
Res efter finansiella poster tkr	21,0	71,0	61,0	91,0	87,0
Soliditet %	41,3%	39,7%	37,6%	36,0%	33,0%
Årsavgift lgh kr/kvm*	570	559	559	559	559
Lån kr/kvm, utg skuld	930	987	1 044	1 101	1 213
Räntekostnad kr/kvm	22	25	31	34	42
Driftskostnad kr/kvm	372	340	372	358	342

*Årsavgiften består utav årsavgiften 999.708 kr 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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 200		1 068 814	263 427	71 063
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				71 063	-71 063
Innevarande års avs yttre fonde			85 000	-85 000	
Innevarande års disposition yttre fonden			-87 460	87 460	
Årets resultat					20 836
Belopp Vid årets slut	130 200		1 066 354	336 951	20 836

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 068 814
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	85 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-87 460</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 066 354

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	336 951
Årets resultat	<u>20 836</u>
Summa	357 787

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	357 787
--------------------------------	----------------

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	1 048 203	1 002 113
Summa rörelseintäkter		1 048 203	1 002 113
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-664 700	-606 717
Övriga externa kostnader	Not 4	-95 116	-91 063
Underhåll enligt plan	Not 5	-87 460	-13 194
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 055	-62 414
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-88 293	-112 383
Summa rörelsekostnader		-987 624	-885 771
Rörelseresultat		60 579	116 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		139	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 882	-45 313
Summa finansiella poster		-39 743	-45 279
Årets resultat		20 836	71 063

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 305 951	3 392 846
Inventarier och installationer	Not 9	1 398	2 797
Summa materiella anläggningstillgångar		3 307 349	3 395 642

Summa anläggningstillgångar

3 307 349	3 395 642
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 276
Avräkningskonto HSB		415 096	425 268
Övriga kortfristiga fordringar		2 182	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 115	33 874
Summa kortfristiga fordringar		454 393	461 789

Kassa

2 000	2 000
-------	-------

Bank

775	775
-----	-----

Summa kassa och bank

2 775	2 775
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

457 168	464 564
----------------	----------------

Summa tillgångar

3 764 517	3 860 206
------------------	------------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	130 200	130 200
Fond för yttre underhåll	1 066 354	1 068 814
Summa bundet eget kapital	1 196 554	1 199 014

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	336 951	263 427
Årets resultat	20 836	71 063
Summa fritt eget kapital	357 787	334 491

Summa eget kapital

Not 12 **1 554 341** **1 533 505**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 237 176	1 189 062
Summa långfristiga skulder		1 237 176	1 189 062

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		424 416	574 946
Medlemmarnas inre fond	Not 14	327 587	355 644
Leverantörsskulder		52 801	40 494
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 381	296
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	733	846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	165 081	165 413
Summa kortfristiga skulder		972 999	1 137 639

Summa skulder

2 210 175 **2 326 701**

Summa eget kapital och skulder

3 764 517 **3 860 206**

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 Driftkostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Det 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.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 348.333 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	999 708	980 148
	Hysesintäkt lokaler	1 968	1 968
	Hysesintäkt garage och bilplatser	61 200	59 595
	Avsatt till inre fond	-19 992	-44 605
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 319	5 007
	Övriga fakturerade kostnader	0	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		1 048 203	1 002 113
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-45 252	-21 772
	El	-27 888	-30 190
	Uppvärmning	-249 939	-247 424
	Vatten	-58 658	-52 313
	Renhållning	-24 191	-26 192
	TV, bredband, iptelefoni	-29 808	-29 808
	Obligatoriska besiktningar	-8 438	0
	Serviceavtal	-7 506	-7 529
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-152 639	-141 408
	Försäkringar	-19 813	-18 988
	Fastighetsskatt	-26 279	-21 855
	Övriga driftskostnader	-14 289	-9 237
		-664 700	-606 717
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 438	-9 113
	Förvaltningskostnader	-62 903	-60 124
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 419	-6 354
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 796	-1 896
	Medlemsavgifter HSB	-12 100	-12 100
	Arrende, hyra, leasing	-2 460	-1 476
		-95 116	-91 063
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga; Torkskåp	-55 875	0
	Underhåll installationer; kylaggregat	-31 585	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-13 194
		-87 460	-13 194
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-20 350	-28 000
	Löner för anställda	0	-960
	Vicevärdsarvode	-20 004	-20 004
	Övriga arvoden	-1 600	-1 600
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Sociala avgifter	-8 601	-10 050
	Utbildning	0	-300
		-52 055	-62 414
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-86 895	-110 985
	Inventarier	-1 398	-1 398
		-88 293	-112 383

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 551 815	5 195 565
Årets investering byggnader	0	356 250
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000	85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 636 815	5 636 815

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 243 969	-2 132 984
Årets avskrivningar byggnader	-86 895	-110 985
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 330 864	-2 243 969

Utgående bokfört värde

3 305 951 3 392 846

Bokförda värden byggnader

3 220 951 3 307 846

Bokförda värden mark

85 000 85 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	5 800 000	1 643 000	7 443 000	6 205 000
Lokaler	1963	170 000	225 000	395 000	324 000
		5 970 000	1 868 000	7 838 000	6 529 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	11 308	11 308
Utgående anskaffningsvärden	11 308	11 308

Ingående avskrivningar

-8 512 -7 113

Årets avskrivningar

-1 398 -1 398

Utgående avskrivningar

-9 910 -8 512

Utgående bokfört värde

1 398 2 797

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	20 903	19 813
Förutbetalad administration	5 232	5 188
Förutbetalad fastighetsskötsel	8 604	8 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	492
	37 115	33 874

**Not 11 Bank**

Handelsbanken	775	775
	<u>775</u>	<u>775</u>

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 200	0	1 068 814	263 427	71 063
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	71 063	-71 063
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-87 460	87 460	
Årets Resultat					20 836
Belopp vid årets utgång	130 200	0	1 066 354	336 951	20 836

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,37%	2020-01-30	342 000	20 000
Stadshypotek		2,25%	2021-03-30	154 000	20 000
Stadshypotek		1,99%	2024-10-30	472 530	20 000
Stadshypotek		2,25%	2022-12-30	476 380	20 000
Stadshypotek		1,79%	2023-06-30	216 682	22 416
				1 661 592	102 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 237 176**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 409 664
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 149 512

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

Ställda säkerheter

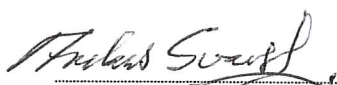
Fastighetsinteckning 4 544 000 4 544 000
 varav i eget förvar 0 0


Summa ställda säkerheter 4 544 000 4 544 000


Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	355 644	338 257
Avsättning	19 992	44 605
Uttag	-48 049	-27 217
	<u>327 587</u>	<u>355 644</u>
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 381	-178
Slutskatteskuld föregående år	0	474
	<u>2 381</u>	<u>296</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	547	547
Arbetsgivaravgifter	186	299
	<u>733</u>	<u>846</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	14 750	12 400
Upplupna sociala avgifter	4 634	3 896
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 530	40 873
Upplupna räntekostnader	4 322	4 190
Upplupen revision	9 200	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 079	88 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 566	6 643
	<u>165 081</u>	<u>165 413</u>


Söderhamn

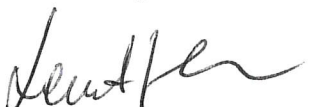
26/2 2020


Anders Svensk


Bo Rundberg


John Edh


Kent Olsson


Lennart Hedman


Sune Sahlén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31


Eeva-Riitta Salminen


Eeva-Riitta Salminen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Melonen org.nr. 786000-0301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Melonen 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. 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.

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 i 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 Melonen 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 revisions sed 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 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 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 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 31/3 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor