

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg

Org.nr 749600-0675

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
föreningens 66:e verksamhetsår.

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 Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1951-1952 på fastigheten Tranan 3 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna Östra vägen 67-69.

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	26 st	1	rok	606,5	m ²
		28 st	2	rok	1 593	m ²
		5 st	3	rok	374,5	m ²
		2 st	4	rok	163	m ²
<hr/>					61 st	2 737 m ²
Lokaler	Hyresrätt	9 st			325,5	m ²
		12 st				
		21 st				
		46 st			325,5	m ²
<hr/>						
Totalt		107 st			3 062,5	m ²



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001–2002 om dränering, av fastighet, samt byte yttre stammar
- 2005–2006 byte av lägenhets- och takfönster
- 2010–2011 byte av V/A-stammar. I samband med detta renoverades badrum
- 2013 målning av samtliga fasadsocklar och källarfönster
- 2014 renovering av balkonger och nya räcken. Injustering av värmesystemet, samt byte av alla termostater
- 2015 byte av samtliga lägenhetsdörrar, samt installation av postboxar
- 2016 ny ytterbelysning på husfasader, samt ommålning av källargolv
- 2017 byte av takpannor, renovering av fasadskador
- 2017 installation av solceller
- 2018 OVK besiktning

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Inga större underhållsåtgärder har utförts under året:

- El renovering i allmänna utrymmen
- Komplettering av snörasskydd

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-12.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av källarfönster
- Fasadvättning och målning av hus 69 B-C

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett negativt resultat efter att 300 000 kr reserverats för 2019 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 2 797 000.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 834 kr/m² bostadslägenhetsyta. Garagen och lokalhyrorna höjdes med 1 % från och med 2020-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna från och med 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 834 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 537 551 kr. Under året har föreningen amorterat 283 064 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF



- Telia, internet
- Lokalvård, Warbergs städ

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 17 medlemmar, samt en fullmakt. På stämman togs enhälligt andra beslutet att anta nya stadgar, normalstadgar 2011, version 5.

I början av året hade föreningen 56 (55) st medlemmar. Under året har 1 st medlem flyttat från föreningen. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 55 st medlemmar. 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en överlåtelse via bodelning.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Marita Larsson	ledamot, ordförande
Ingemar Tillerås	ledamot, vice ordförande
Felicia Wearnqvist	ledamot, sekreterare
David Karlsson	ledamot
Anette Haar	ledamot
Lennart Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Marita Larsson, samt ledamöterna David Karlsson och Ingemar Tillerås.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marita Larsson, Ingemar Tillerås, Anette Haar och Felicia Wearnqvist, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning, Varbergskontoret.

Revisor har varit Lars-Erik Larsson med Glenn Larsson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit David Karlsson, med Ingemar Tillerås som suppleant.

Valberedning har varit Jörgen Andreasson som sammankallande och Jimmy Karlsson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, tkr	2 571	2 561	2 679	2 707	2 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	266	429	515	562	248
Balansomslutning, tkr	17 701	17 684	17 617	12 425	11 922
Eget kapital, tkr	2 674	2 408	1 979	1 464	902
Taxeringsvärde, tkr	34 986	26 733	26 733	26 733	21 568
- varav byggnad, tkr	23 386	18 733	18 733	18 733	15 368
Underhållsfond tkr	1 036	483	199	0	68
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	834	834	834	826	826
Bankskuld kr/m ²	5 311	5 415	5 518	3 785	3 868
Belåningsgrad %	41,6	55,4	56,5	38,7	49,1
Räntekostnader kr/m ²	94	103	101	102	112

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 550	0	483 315	1 414 824	428 991
Resultatdisp enl stämmobeslut - 18			287 960	141 031	-428 991
			771 275	1 555 855	
Avsättn enl plan yttre underhåll-19			300 000	-300 000	
Ianspråk från yttre underhåll-19			-35 497	35 497	
Årets resultat					266 494
Belopp vid årets slut	80 550	0	1 035 778	1 291 352	266 494

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 555 855
Avsättning till underhållsfonden enligt underhållsfonden	-300 000
Ianspråk av underhållsfonden motsvarande årets kostn.	35 497
Årets resultat	<u>266 494</u>
Till stämmans förfogande	1 557 846

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 557 846</u>
	1 557 846

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 035 778 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 570 869	2 561 351
Summa rörelsens intäkter		2 570 869	2 561 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 351 127	-1 236 114
Periodiskt underhåll	Not 3	-35 497	-12 040
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 938	-32 713
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-75 588	-66 870
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-555 502	-506 806
Summa rörelsens kostnader		-2 050 652	-1 854 543
Rörelseresultat		520 217	706 808
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 833	3 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 556	-281 495
Summa finansiella poster		-253 723	-277 817
Årets resultat		266 494	428 991
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		266 494	428 991
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		35 497	12 040
Resultat efter fondförändring		1 991	141 031 ^{ak}

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

Byggnader	Not 7	15 723 839	15 561 986
Mark		43 452	43 452
Markanläggningar	Not 8	120 000	160 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	78 804	0
		<u>15 966 095</u>	<u>15 765 438</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

15 966 595 15 765 938**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 542	0
Avräkningskonto HSB Göta		434 675	877 930
Övriga fordringar	Not 11	32 574	672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	61 995	39 452
		<u>534 786</u>	<u>918 054</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 200 000	1 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 734 786 1 918 054**Summa tillgångar****17 701 381** **17 683 992** ⁸²

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

Medlemsinsatser

80 550

80 550

Fond för yttre underhåll

1 035 778

483 315

1 116 328563 865*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 291 353

1 414 824

Årets resultat

266 494

428 991

1 557 8461 843 816

Summa eget kapital

2 674 1742 407 681**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 254 487

14 537 551

14 254 48714 537 551*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

283 064

283 064

Leverantörsskulder

195 379

185 344

Skatteskulder

8 011

9 216

Fond för inre underhåll

3 132

3 132

Övriga skulder

Not 15

29 613

31 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

253 521

226 755

772 720738 761

Summa skulder

15 027 20715 276 312**Summa eget kapital och skulder****17 701 381****17 683 992** ^{fr}

**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	1,5
Ombyggnader	3,1
Inventarier	10,0
Markanläggning	5,0

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 privatbostadsföretag, 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.



Noter	2019-01-01	2018-01-01	
	2019-12-31	2018-12-31	
Eventualförpliktelser			
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.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
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.			
Avsättningar			
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 283 684	2 283 684
	Hyror	256 278	243 504
	Elintäkter	0	7 400
	Övriga intäkter	30 907	26 763
		2 570 869	2 561 351
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	342 403	268 530
	Reparationer	112 693	79 143
	El	42 352	42 181
	Uppvärmning	352 155	371 579
	Vatten	138 345	121 467
	Sophämtning	47 728	49 170
	Kabel-TV, internet	47 954	38 608
	Övriga avgifter	31 376	26 019
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 857	87 130
	Förvaltningsarvoden	107 124	104 424
	Övriga driftskostnader	33 140	47 863
		1 351 127	1 236 114
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	35 497	12 040
		35 497	12 040
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 138	8 913
	Medlemsavgifter	23 800	23 800
		32 938	32 713



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 895	48 883
	Revisorsarvode	4 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	7 056	0
	Sociala kostnader	16 637	15 987
		<u>75 588</u>	<u>66 870</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	506 746	466 806
	Inventarier	8 756	0
	Markanläggningar	40 000	40 000
		<u>555 502</u>	<u>506 806</u> <small>dk</small>



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 012 207	22 012 207
Årets investeringar	668 599	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 680 806	22 012 207

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 450 221	-5 983 415
Årets avskrivningar	-506 746	-466 806
Utgående avskrivningar	-6 956 967	-6 450 221

Utgående bokfört värde **15 723 839** **15 561 986**

Taxeringsvärde för Tranan 3

Byggnad - bostäder	22 200 000	17 800 000
Byggnad - lokaler	1 186 000	973 000
	23 386 000	18 773 000

Mark - bostäder	116 000 000	8 000 000
	116 000 000	8 000 000

Taxeringsvärde totalt 139 386 000 26 773 000

Not 8 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-640 000	-600 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående avskrivningar	-680 000	-640 000

Bokfört värde **120 000** **160 000**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Årets investeringar	87 560	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 560	0

Årets avskrivningar	-8 756	0
Utgående avskrivningar	-8 756	0

Bokfört värde **78 804** **0**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	32 574	672
	32 574	672

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 995	39 452
	61 995	39 452

**Noter****2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 200 000
					1 200 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852757620	1,95%	2020-03-25	2 476 060	75 604
Swedbank Hypotek	2852757646	1,67%	2022-05-25	2 476 060	75 604
Swedbank Hypotek	2852757687	1,46%	2023-05-25	2 476 061	75 604
Swedbank Hypotek	2859137081	1,36%	2021-06-23	2 109 370	56 252
Swedbank Hypotek	2859137131	1,56%	2024-04-25	5 000 000	0
				14 537 551	283 064
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 254 487
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 122 231
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				283 064	283 064
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 257 000	15 257 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	14 396	15 263
Arbetsgivaravgifter	15 217	15 987
	29 613	31 250

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	22 312	31 052
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	221 209	185 703
	253 521	226 755

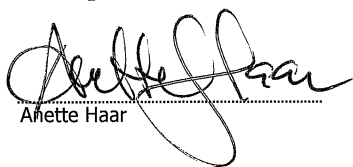


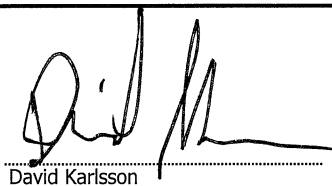
Noter

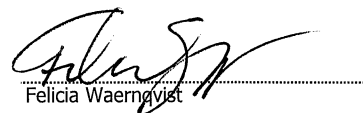
2019-12-31

2018-12-31

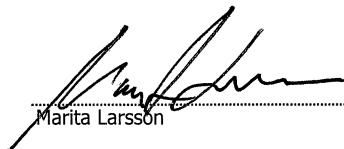
Varberg 5 / 3 2020


Anette Haar


David Karlsson


Felicia Waernqvist


Ingemar Tillerås


Marita Larsson


Lennart Andersson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars-Erik Larsson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi 2020-03-12
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österhed i Varberg, org.nr. 749600-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österhed i Varberg för räkenskapsåret 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 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.

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 Österhed i Varberg för räkenskapsåret 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 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 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.

Varberg den 5 13 2020



Fiola Rexhepi 2020-03-12
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Larsson
Av föreningen vald revisor