



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sunnerbo i Varberg

Org.nr 716408-3326

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31,**  
föreningens 26: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 1993 på fastigheten Moränen 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 9 bostadshus med 18 uppgångar. Fastighetens adress är Morängatan 2-36 i Varberg.

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	20 st	2 rok	1 554,5 m <sup>2</sup>
		27 st	3 rok	2 654 m <sup>2</sup>
		6 st	4 rok	675,5 m <sup>2</sup>
Gruppboende	Bostadsrätt	2 st		828 m <sup>2</sup>
		55 st		5 712 m <sup>2</sup>
Carport	Hyresrätt	56 st		
P-platser	Hyresrätt	14 st		
		70 st		
Totalt		125 st		5 712 m <sup>2</sup> <sub>82</sub>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

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

- Byte av belysningsarmaturer i carportar, samt lysstolpar med LED (energispar)
- Målning av förråd och carportar med tillhörande dörrar
- Reparation av takfortsbräder
- Modernisering/upprustning av lekplats
- Montage av dörrautomatik
- OVK
- Byte av armaturer på samtliga förråd och armaturer vid entréerna till LED
- Byte av porttelefonsystem Morängatan 10 och 28
- Byte av ventilationsaggregat i föreningslokalen
- Installation av filter (Bauer) på kallvattensidan och värmesidan
- Renovering av fasader i söderläge på Morängatan 2, 8, 10, 20 och 28
- Installation av nytt nödtelefonsystem i hissar (GSM) Morängatan 10 och 28
- Byte av staket mellan carport och Morängatan 8

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av takfotsbräder på samtliga huskroppar
- Byte av stuprör och hängrännor på samtliga huskroppar
- Målning av plåtdetaljer, fönsterbleck m m
- Tvättning av samtliga tak med takpannor
- Asfaltering av vissa gångar


Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadageenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-09-15.

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

- Byte av samtliga armaturer i trapphusen till ledbelysning
- Påbörja målning av trapphus
- Renovering av föreningslokal

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 18 412 000 kr. År 2025 innefattar det största underhållet dörrar och fönster.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Varbergs energi, el
- Caverion, ventilation
- VIVAB, Service fjärrvärmecentral 



HSB - där möjligheterna bor

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 810 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. I årsavgiften ingår carport, värme, vatten, TV och bredbandstelefonti. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifterna från och med 2020-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 028 698 kr. Under året har föreningen amorterat 928 624 kr.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 20 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 71 (72) st medlemmar. Under året har en medlem avgått. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 71 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 4 överlåtelse har skett via arv och en via gåva.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per-Olof Magnusson	ledamot, ordförande
Raul Chavez	ledamot, brandskyddsansvarig
Pierre Uddén	ledamot, sekreterare
Katarina Andersson	ledamot
Lars Wicksell	ledamot
Nils Eknell	ledamot
Therese Björneröd	ledamot
Anna Ottosson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Per-Olof Magnusson, samt ledamöterna Lars Wicksell, Therése Björneröd och Katarina Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Olof Magnusson, Raul Chavez, Lars-Erik Wicksell och Pierre Uddén, två tillsammans.

Vicevärd har varit Raul Chavez och Lars-Erik Wicksell.

Revisor har varit Tomas Liedberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Raul Chavez med Lars Wicksell som ersättare.

Valberedningen har varit Jon Börjesson, som sammankallande och Pernilla Gustafsson.



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättn, Tkr	4 665	4 664	4 673	4 641	4 657
Resultat efter finansiella poster, tkr	-710	47	628	62	909
Balansomslutning, tkr	44 748	44 493	45 540	45 495	46 153
Eget kapital, tkr	7 978	8 689	8 642	8 014	7 952
Taxeringsvärde, tkr	67 400	53 200	53 200	53 200	49 015
- varav byggnad, tkr	48 000	40 000	40 000	40 000	38 133
Underhållsfond tkr	1 808	2 679	3 228	3 152	2 641
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	810	810	810	810	810
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	5 782	5 945	6 107	6 266	6 412
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	105	143	167	194	202

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 761 039	0	2 678 680	4 202 022	46 955
Avsättning underhåll 2019			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråk underhåll 2019			-2 070 379	2 070 379	
Överföring bill balanserat resultat				46 955	-46 955
Årets resultat					-710 233
Belopp vid årets slut	1 761 039	0	1 808 301	5 119 356	-710 233

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor


Balanserat resultat	5 119 355
Årets resultat	<u>-710 233</u>
	4 409 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 409 122</u>
---------------------	------------------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 808 301 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 664 909	4 663 504
Summa rörelsens intäkter		4 664 909	4 663 504
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 755 704	-1 445 647
Periodiskt underhåll	Not 3	-2 070 379	-1 449 637
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 125	-32 413
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-56 876	-58 271
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-824 824	-824 824
Summa rörelsens kostnader		-4 738 908	-3 810 792
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 998</b>	<b>852 712</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 227	10 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 462	-816 373
Summa finansiella poster		-636 235	-805 757
<b>Årets resultat</b>		<b>-710 233</b>	<b>46 955</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-710 233	46 955
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 200 000	-900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 070 379	1 449 637
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>160 146</b>	<b>596 592</b>

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

Byggnader

Mark

Not 7	37 961 591	38 786 415
	<u>1 873 760</u>	<u>1 873 760</u>
	39 835 351	40 660 175

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

39 835 851    40 660 675**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göta

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 368	0
	4 675 071	937 769
Not 9	93 890	254 063
Not 10	<u>139 424</u>	<u>140 182</u>
	4 912 753	1 332 014

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0    2 500 000

Summa omsättningstillgångar

4 912 753    3 832 014**Summa tillgångar****44 748 604    44 492 689** sk

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

Medlemsinsatser

1 761 039

1 761 039

Fond för yttre underhåll

1 808 301

2 678 680

3 569 3404 439 719*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 119 355

4 202 022

Årets resultat

-710 233

46 955

4 409 1234 248 976

Summa eget kapital

7 978 4638 688 695**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

32 100 07433 028 698

32 100 074

33 028 698

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

928 624

928 624

Leverantörsskulder

2 205 663

360 888

Fond för inre underhåll

1 084 045

1 030 358

Övriga skulder

Not 13

23 542

25 539

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

428 194429 887

4 670 068

2 775 296

Summa skulder

36 770 14235 803 994**Summa eget kapital och skulder****44 748 604****44 492 689** fr

**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	1,4

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. *se*





Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	3 956 292	3 956 292
	805 008	805 008
	8 424	8 424
	21 270	19 864
	4 790 994	4 789 588
	-126 084	-126 084
	<b>4 664 909</b>	<b>4 663 504</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	236 852	213 395
	151 005	83 022
	103 140	97 453
	482 630	367 457
	212 734	189 944
	98 937	97 174
	156 988	140 508
	53 357	44 247
	72 981	70 861
	113 874	109 461
	73 206	32 125
	<b>1 755 704</b>	<b>1 445 647</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	2 070 379	1 449 637
	<b>2 070 379</b>	<b>1 449 637</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	9 125	10 413
	22 000	22 000
	<b>31 125</b>	<b>32 413</b>



<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	45 505	45 020
	Revisorsarvode	2 325	1 781
	Sociala kostnader	9 046	11 470
		<u>56 876</u>	<u>58 271</u>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	824 824	824 824
		<u><b>824 824</b></u>	<u><b>824 824</b></u>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2112	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1993	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	64 312 755	64 312 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 312 755	64 312 755
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 526 340	-24 701 516
Årets avskrivningar	-824 824	-824 824
Utgående avskrivningar	-26 351 164	-25 526 340
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>37 961 591</b>	<b>38 786 415</b>
Taxeringsvärde för Moränen 1		
Byggnad - bostäder	48 000 000	40 000 000
	48 000 000	40 000 000
Mark - bostäder	19 400 000	13 200 000
	19 400 000	13 200 000
Taxeringsvärde totalt	67 400 000	53 200 000
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	71 732
Skattekonto	93 890	182 331
	<b>93 890</b>	<b>254 063</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 424	140 182
	<b>139 424</b>	<b>140 182</b>



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	854308277	1,97%	2023-02-24	4 974 077	205 116
Swedbank Hypotek	2653576377	1,51%	2029-08-24	11 695 895	294 236
Swedbank Hypotek	2653576385	1,69%	2022-12-22	5 491 738	126 976
Swedbank Hypotek	2653576393	2,02%	2024-10-11	5 455 624	100 000
Swedbank Hypotek	2754874028	1,31%	2021-10-25	5 411 364	202 296
				33 028 698	928 624

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**32 100 074**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

28 385 578

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**928 624****928 624****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

59 608 800

59 608 800

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	14 346	14 038
Arbetsgivaravgifter	9 046	11 471
Övriga kortfristiga skulder	150	30
	<b>23 542</b>	<b>25 539</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	43 558	96 862
Övriga upplupna kostnader	12 215	24 785
Förutbetalda hyror och avgifter	372 421	308 240
	<b>428 194</b>	<b>429 887</b> <small>sk</small>



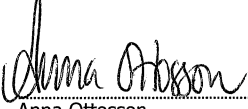
**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Varberg 2 / 3 2020

€

  
.....  
Anna Ottosson

  
.....  
Katarina Andersson

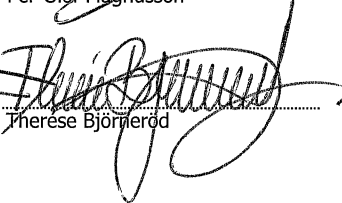
  
.....  
Lars-Erik Wicksell

  
.....  
Nils Eknell


  
.....  
Per-Olof Magnusson

  
.....  
Pierre Uddén

  
.....  
Raul Chavez

  
.....  
Therese Björneröd

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Tomas Liedberg  
Av föreningen vald revisor

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sunnerbo i Varberg, org.nr. 716408-3326

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sunnerbo 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 revisionsd 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 revisorsd 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 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 Sunnerbo 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 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 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 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.

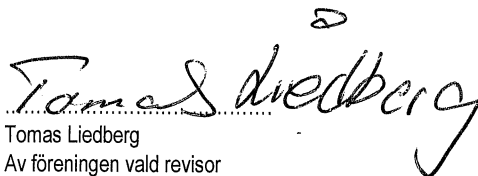
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Varberg den 2 / 3 2020



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



Tomas Liedberg  
Av föreningen vald revisor