



FLORAN

BOSTADSRÄTTSFÖRNING I KUNGÄLV

Årsredovisning 2019



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FLORAN I KUNGÄLV

Org. nr: 753300-0373

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Floran i Kungälv är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Violen 7 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 72 st lägenheter, 24 st garage och 51 st P-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kungälv, Västra Götaland, Kungälv Kommun.

Totala lägenhetsytan är 4 786,50 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Floragatan 2, 4 och 6.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 72 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st	-	1 rum och kök
6 st	-	2 rum och kök
33 st	-	3 rum och kök
12 st	-	4 rum och kök

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-01-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 658 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2020-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 671 kr/m².

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Under verksamhetsåret har vi påbörjat OVK-besiktning, installerat nya fjärrvärmecentraler i samtliga hus inkl. nya kulvertar samt påbörjat omdragning av all el i allmänna utrymmen och i lägenheterna.

Under året har följande reparationer gjorts

Erforderligt underhåll och reparationer har skett där behov uppstått.

Under året har följande investeringar gjorts

Inga investeringar har gjorts

Förväntad framtida utveckling

Under 2020 kommer arbetet med att byta ut all EL i våra hus (lägenheter, trapphus, källarförråd samt tvättstugor) fortsätta enligt underhållsplan.

Längre fram så kommer vi även renovera våra trapphus samt göra om våra utemiljöer så att dessa får en tydligare koppling till utscendet till våra nya fasader. Anlägga nya gemensamma ytor och se över belysningen på våra gårdar.



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 2019. I stämman deltog 31 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 90 medlemmar samt vid årets slut 89. Tillkommande medlemmar under året har varit 3 samt avgående 4.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Pär Rahmqvist	ordförande
Lars Bolsing	vice ordförande
Adam Insulån	sekreterare
Gustaf Svensson	ledamot
Dan Hoff	ledamot
Kjell Jönsson	ledamot
Ulf Ericsson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Dan Hoff, Gustaf Svensson, Adam Insulån och Kjell Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Bolsing, Gustaf Svensson, Pär Rahmqvist två i förening.

Revisorer har varit Jan Börjesson med Kenneth Frii som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Dan Hoff (ordinarie) och Pär Rahmqvist (suppleant), vald inom styrelsen.

Valberedning har varit Linda Rahmqvist (sammankallande Q1), Cia Hansson (endast Q1), Kerstin Brunsten Garellik (Q2-Q4) och Kenneth Frii (sammankallande Q2-Q4) vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

TKR	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 355	3 314	3 287	3 242	3 068
Resultat efter finansiella poster	410	571	1 219	982	1 007
Balansomslutning	21 611	22 469	9 099	7 882	6 805
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	658	651	645	639	603
Underhållsfond	6 445	6 570	5 462	4 556	3 573
Soliditet i %	42,3%	38,9%	89,6%	88,0%	87,5%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	604 780	0	0	604 780
Fond för yttre underhåll	6 569 934	0	-125 220	6 444 714
S:a bundet eget kapital	7 174 714	0	-125 220	7 049 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	979 785	570 530	125 220	1 675 535
Årets resultat	570 530	-570 530	409 600	409 600
S:a ansamlad vinst/förlust	1 550 315	0	534 820	2 085 135
S:a eget kapital	8 725 030	0	409 600	9 134 629

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt disposition ur med -425 220 kr. Netto blir en disposition ur underhållsfonden med -125 220 kr.

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.
Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 675 535
Årets resultat	<u>409 600</u>
	2 085 135

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 085 135
---------------------	-----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



HSB Brf Floran i Kungälv

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 354 779	3 313 572
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 603	8 773
Summa rörelseintäkter		3 358 382	3 322 345
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 613 348	-1 761 774
Underhållskostnader	Not 4	-425 220	-19 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 635	-159 610
Personalkostnader	Not 6	-204 588	-206 807
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-345 854	-345 854
Summa rörelsekostnader		-2 755 644	-2 493 606
Rörelseresultat		602 738	828 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 691	10 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-205 829	-268 316
Summa finansiella poster		-193 138	-258 209
Årets resultat	Not 10	409 600	570 530



HSB Brf Floran i Kungälv

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	13 308 817	13 654 671
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	380 956	0
		<u>13 689 773</u>	<u>13 654 671</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **13 690 273** **13 655 171**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 15	919	1 499
Övriga fordringar	Not 16	6 579 805	967 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	140 108	144 668
		<u>6 720 832</u>	<u>1 114 069</u>

Kortfristiga placeringar Not 18 1 200 000 7 700 000

Summa omsättningstillgångar **7 920 832** **8 814 069**

Summa tillgångar **21 611 105** **22 469 240**



HSB Brf Floran i Kungälv

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

604 780

604 780

Underhållsfond

6 444 714

6 569 934

7 049 494

7 174 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 675 535

979 785

Årets resultat

409 600

570 530

2 085 135

1 550 315

Summa eget kapital

9 134 629

8 725 030

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

11 242 500

11 542 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

300 000

300 000

Leverantörsskulder

286 140

1 250 715

Skatteskulder

7 329

8 766

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

117 554

203 971

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

522 953

438 259

1 233 976

2 201 711

Summa skulder

12 476 476

13 744 211

Summa Eget kapital och skulder

21 611 105

22 469 240



HSB Brf Floran i Kungälv Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,51%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastighet och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 154 776	3 123 648
	Hyror	199 903	188 676
	Övriga intäkter	100	1 248
		3 354 779	3 313 572
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser fakturerade kostnader till boende	3 603	8 773
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	250 648	238 216
	Reparationer	140 280	259 286
	El	115 432	121 510
	Uppvärmning	478 975	527 069
	Vatten	189 864	172 941
	Sophämtning	65 763	128 660
	Övriga avgifter	68 998	67 737
	Förvaltningsarvoden	169 685	176 120
	Övriga driftskostnader	133 703	70 235
		1 613 348	1 761 774
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	5 716	13 873
	VVS	418 750	0
	El och tele	754	0
	Byggnad utvändigt	0	5 688
		425 220	19 561
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	108 244	107 688
	Medlemsavgifter	27 600	27 600
	Övriga externa kostnader	30 791	24 322
		166 635	159 610
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 369	48 082
	Sammanträdesersättningar	32 986	33 495
	Revisorsarvode	3 019	2 880
	Löner och andra ersättningar	78 213	79 217
	Sociala kostnader	38 913	34 813
	Kurser och konferenser	5 863	6 495
	Övriga personalkostnader och bidrag	4 025	
		204 388	204 982
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
		200	0
		204 588	204 982



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2019-01-01	2018-01-01	
	2019-12-31	2018-12-31	
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	345 854	345 854
		345 854	345 854
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	12 691	10 107
		12 691	10 107
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	204 820	152 306
	Övriga finansiella kostnader	1 009	116 010
		205 829	268 316
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	409 600	570 530
	Avsättning till underhållsfond	-300 000	-300 000
	Disposition ur underhållsfond	425 220	19 561
	Resultat efter underhållspåverkan	534 820	290 091



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 818 249	10 481 799
Årets investeringar	0	12 440 484
Utrangering fasader	0	-1 104 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 818 249	21 818 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 405 803	-9 163 983
Årets avskrivningar	-345 854	-345 854
Utrangering fasader	0	1 104 034
Utgående avskrivningar	-8 751 657	-8 405 803
Bokfört värde byggnader	13 066 592	13 412 446
Bokfört värde mark	242 225	242 225
Bokfört värde byggnader och mark	13 308 817	13 654 671
Taxeringsvärde för fastigheten Violen 7		
Byggnad - bostäder	35 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	442 000	408 000
	35 442 000	28 408 000
Mark - bostäder	16 600 000	11 200 000
Mark - lokaler	468 000	432 000
	17 068 000	11 632 000
Taxeringsvärde totalt	52 510 000	40 040 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 027	27 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 027	27 027
Ingående avskrivningar	-27 027	-27 027
Utgående avskrivningar	-27 027	-27 027
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Byte av el-installationer	380 956	0
Färdigställande 2020		
Uppskattad kostnad 3 856 250 kr		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 15 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	919	874
Övriga kundfordringar	0	625
	<u>919</u>	<u>1 499</u>

Not 16 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 560 727	952 740
Skattekonto	19 078	5 162
Övrigt	0	10 000
	<u>6 579 805</u>	<u>967 902</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	136 901	141 668
Upplupna intäkter	3 207	3 000
	<u>140 108</u>	<u>144 668</u>

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	1 200 000
					<u>1 200 000</u>

Fasträntepaceringar	1 200 000	7 700 000
	<u>1 200 000</u>	<u>7 700 000</u>

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2950199022	2,30%	2028-03-24	5 640 000	240 000
Swedbank Hypotek	2950199030	1,54%	2023-03-24	2 955 000	30 000
Swedbank Hypotek	2950199055	1,05%	2020-03-28	2 947 500	30 000
				<u>11 542 500</u>	<u>300 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 242 500**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 042 500

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 12 000 000 12 000 000



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	300 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	49 098
Arbetsgivaravgifter	0	34 483
Inre fond	114 622	117 983
Övriga kortfristiga skulder	2 932	2 407
	117 554	203 971
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 451	32 404
Övriga upplupna kostnader	200 030	116 324
Förutbetalda hyror och avgifter	291 472	289 531
	522 953	438 259

Kungälv 24/5 - 2020


Pär Rahmqvist
Ordförande
Kjell Lennart Jönsson
Ulf Ericsson
Dan Hoff
Lars Bolsing
Gustaf Svensson
Adam Eriksson Insulän

Vår revisionsberättelse har 2020-05-27 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Floran i Kungälv, org.nr. 753300-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Floran i Kungälv 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 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.

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 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 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 Floran i Kungälv 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Kungälv den 27/5 2020


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor

