

**HSB BRF GRUEBÄCK**



**ÅRSREDOVISNING**  
**HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg**  
Org nr 749000-0549

**Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret**

**2019-01-01--2019-12-31**

Årsredovisningen upprättas 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 Falkenberg.

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:  
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B  
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26st	1 rok	1 169m <sup>2</sup>
		63st	2 rok	3 695m <sup>2</sup>
		88st	3 rok	6 920m <sup>2</sup>
		33st	4 rok	3 102m <sup>2</sup>
		6st	5 rok	663m <sup>2</sup>
		216st		15 549m <sup>2</sup>

Garage	Hyresrätt	147st
P-platser	Hyresrätt	147st

Totalt 15 549m<sup>2</sup>

AK



HSB - där möjligheterna bor

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Installerat solceller för elproduktion (ca 1.000 kvm), byte av kulvertar för värme och varmvatten.
- Omläggning av asfalt, rivning och nybyggnad av garage.

### Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Under året har 2 st. gavelväggar tilläggsisolerats samt fått nytt tegel. Ny värmepump har installerats i vaktmästeriet som värmer upp vaktmästeri och tvättstugorna.

Under året har byte av kall- och varmvattenledningarna fortsatt och kommer att slutföras under 2020. Föreningen kommer därigenom införa individuell mätning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de närmaste åren kommer föreningen att fortsätta med tilläggsisolering av gavelväggar, byte av kall- och varmvattenledningar, injustering av värmesystemet, byte av utrustning i tvättstugorna, byte av takfläktarna med värmeåtervinning.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 646kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 646kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 813 144 kr. Under året har föreningen amorterat 492 704 kr.

### Väsentliga avtal

Administrativt avtal, HSB  
Fastighetsförsäkring, LF  
Telia, internet-telefon och TV  
Trappstädning, Samhall

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. I början av året hade föreningen 266 st medlemmar. Under året har 26 st medlemmar tillkommit och 27 st medlemmar avgått. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 268 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 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

AK

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Britt Svensson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot
Karin Grönwall	ledamot
Maritha Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Christer Blom, Kenneth Svensson, Britt Svensson och Eivor Jakobsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Britt Svensson, Ingvar Henriksson och Kenneth Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel i egen regi och trappstädning har ombesörjts av Samhall.

Revisor har varit Gunnar Petterson med Poul Hansen som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning har varit Bianka Andersson, Bengt Johansson och Thomas Eklund.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 389	11 666	11 533	11 342	11 199
Res. efter finansiella poster, tkr	-3 033	-21	1 216	455	731
Soliditet i %	50	56	52	51	51
Balansomslutning, tkr	19 133	22 594	24 241	22 257	21 665
Eget kapital, tkr	9 558	12 591	12 612	11 397	10 942
Taxeringsvärde, tkr	191 912	144 974	144 974	144 974	125 305
- varav byggnad, tkr	130 612	103 724	103 724	103 724	94 205
Underhållsfond tkr	3 053	5 281	4 997	4 874	4 502
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	646	646	646	646	646
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	374	406	437	469	501
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	7	10	12	12	15

AK



HSB - där möjligheterna bor

## Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Uppl. avgifter</u>	<u>Underh.- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	5 281 003	4 098 492	-21 416
Resultatdisp. enl stämmobeslut -18				-21 416	21 416
Avsättning underhåll 2019			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråk. yttre fond 2019			-4 428 154	4 428 154	
Årets resultat					-3 033 013
Belopp vid årets slut	<u>1 374 030</u>	<u>1 858 850</u>	<u>3 052 849</u>	<u>6 305 231</u>	<u>-3 033 013</u>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	6 305 231
Årets resultat	<u>-3 033 013</u>
	3 272 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>3 272 218</u>
	3 272 218

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 052 849 kr.

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

AK



<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	11 389 455	11 666 042
Summa rörelsens intäkter		11 389 455	11 666 042
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-7 255 314	-6 141 077
Periodiskt underhåll	Not 3	-4 428 154	-2 275 821
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 050	-87 350
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 155 131	-1 296 051
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 385 970	-1 741 970
Summa rörelsens kostnader		-14 313 619	-11 542 269
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 924 163</b>	<b>123 773</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 112	6 735
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 962	-151 923
Summa finansiella poster		-108 850	-145 188
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 033 013</b>	<b>-21 416</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 033 013</b>	<b>-21 416</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-3 033 013	-21 416
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-2 200 000	-2 200 000
		4 428 154	2 275 821
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-804 859</b>	<b>54 405</b>

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

Byggnader	Not 7	14 441 905	15 650 289
Mark		537 600	537 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	376 948	384 534
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	397 800	397 800
		<u>15 754 253</u>	<u>16 970 223</u>
Summa anläggningstillgångar		15 754 253	16 970 223

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 700	11 045
Avräkningskonto HSB Göta		2 407 415	2 508 305
Övriga fordringar	Not 10	678 117	853 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	275 174	250 271
		<u>3 378 406</u>	<u>3 623 527</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
---------------------------------	--	---	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 378 406</u>	<u>5 623 527</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar****19 132 659**      **22 593 750**

PK



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

Medlemsinsatser	1 374 030	1 374 030
Upplåtelseavgifter	1 858 850	1 858 850
Fond för yttre underhåll	3 052 849	5 281 003
	<u>6 285 729</u>	<u>8 513 883</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	6 305 231	4 098 492
Årets resultat	-3 033 013	-21 416
	<u>3 272 218</u>	<u>4 077 077</u>

Summa eget kapital 9 557 946 12 590 959

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 320 440	5 813 144
		<u>5 320 440</u>	<u>5 813 144</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	492 704	492 704
Leverantörsskulder		1 666 102	1 521 971
Fond för inre underhåll		834 900	986 339
Övriga skulder	Not 14	262 833	303 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	997 734	885 001
		<u>4 254 273</u>	<u>4 189 647</u>

Summa skulder 9 574 713 10 002 791

**Summa eget kapital och skulder****19 132 659****22 593 750**

AK



## Noter

2019-01-01  
2019-12-312018-01-01  
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	3,0
Ombyggnader	1,2
Inventarier	20,0

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 framåttriktat.

**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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 429 877 kr (15 429 877 kr).

AK



## Noter

<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>

**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.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	10 047 012	10 047 012
	Hyror	554 827	934 496
	Elintäkter	609 554	555 796
	Övriga intäkter	178 062	128 738
		<b>11 389 455</b>	<b>11 666 042</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	425 457	346 482
	Reparationer	2 195 552	1 149 770
	El	665 144	679 365
	Uppvärmning	1 352 140	1 534 271
	Vatten	650 636	543 351
	Sophämtning	345 028	380 210
	Kabel-TV, internet	594 143	575 945
	Övriga avgifter	141 986	117 745
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	346 552	318 531
	Förvaltningsarvoden	422 235	406 068
	Övriga driftskostnader	116 441	89 339
		<b>7 255 314</b>	<b>6 141 077</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	4 428 154	2 275 821
		<b>4 428 154</b>	<b>2 275 821</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	18 750	17 050
	Medlemsavgifter	70 300	70 300
		<b>89 050</b>	<b>87 350</b>



Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>2</u>	<u>2</u>
	2	2
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	154 000	154 000
Vicevärdsarvode	7 800	7 200
Revisorsarvode	12 000	7 000
Löner och andra ersättningar	2 996	9 459
Sociala kostnader	<u>13 435</u>	<u>24 720</u>
	190 231	202 379
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	576 819	661 151
Sociala kostnader	215 347	241 804
Uttagsskatt	<u>172 734</u>	<u>190 718</u>
	964 900	1 093 672
<b>Totalt</b>	<b><u>1 155 131</u></b>	<b><u>1 296 051</u></b>

<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 208 384	1 558 384
Inventarier	<u>177 586</u>	<u>183 586</u>
	<b>1 385 970</b>	<b>1 741 970</b>



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	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 718 045	46 260 375
Årets investeringar	0	3 457 670
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 718 045	49 718 045
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 067 756	-32 509 372
Årets avskrivningar	-1 208 384	-1 558 384
Utgående avskrivningar	-35 276 140	-34 067 756
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>14 441 905</b>	<b>15 650 289</b>
Taxeringsvärde för Vindilen 1		
Byggnad - bostäder	129 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	1 612 000	724 000
	130 612 000	103 724 000
Mark - bostäder	58 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	3 300 000	2 250 000
	61 300 000	41 250 000
Taxeringsvärde totalt	191 912 000	144 974 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	990 181	990 181
Årets investeringar	170 000	0
Årets utrangeringar/försäljning	-200 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	960 181	990 181
Ingående avskrivningar	-605 647	-422 061
Årets avskrivningar	-177 586	-183 586
Årets utrangeringar/försäljning	200 000	0
Utgående avskrivningar	-583 233	-605 647
<b>Bokfört värde</b>	<b>376 948</b>	<b>384 534</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	397 800	4 321 056
Årets investering	0	0
Omfört till kostnad för inköp av nya elmätare	0	-365 586
Omfört till byggnad, avskrivning nya garage	0	-3 457 670
Omfört till kostnad för rivning av gamla garage	0	-100 000
Utgående anskaffningsvärde	397 800	397 800
Pågående nyanläggning avser byte av kall- och varmvattenledningar, samt installation av vattenmätare. Beräknad kostnad uppskattas till 5 500 000 kr och beräknas färdigställt 2020.		
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	588 923	752 314
Skattekonto	89 194	101 592
	678 117	853 906
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 174	250 271
	275 174	250 271

AK



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	205537	1,76%	2020-09-30	2 041 512	160 120
Stadshypotek	213988	1,54%	2023-06-01	772 534	220 724
Stadshypotek	217115	1,52%	2024-04-30	1 923 973	20 360
Stadshypotek	218083	1,35%	2024-09-30	1 075 125	91 500
				5 813 144	492 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**5 320 440**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 349 624

**Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)****492 704****492 704****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

30 101 000

30 101 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	55 253	62 512
Arbetsgivaravgifter	27 756	39 080
Mervärdesskatt	174 360	192 097
Övriga kortfristiga skulder	5 464	9 943
	<b>262 833</b>	<b>303 632</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 437	4 861
Övriga upplupna kostnader	148 920	122 535
Förutbetalda hyror och avgifter	846 377	757 605
	<b>997 734</b>	<b>885 001</b>

AK



**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Falkenberg

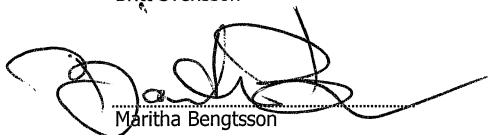
7/15


2020

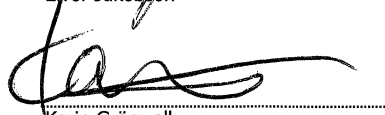
  
Britt Svensson

  
Christer Blom

  
Eivor Jakobson

  
Märitha Bengtsson

  
Ingvar Henriksson

  
Karin Grönwall

  
Kenneth Svensson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning



Gunnar Pettersson  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grueback i Falkenberg, org.nr. 749000-0549

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grueback i Falkenberg 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. Revisorenas 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. Risker 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.

RK

### *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 Gruebäck i Falkenberg 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 revisionssed 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.

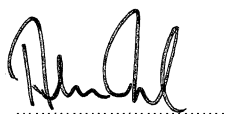
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Falkenberg den 7 / 5 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Gunnar Petterson

Av föreningen vald revisor