

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Wii med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2671) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Öde 1:53 samt Öde 1:183, byggd år 1962 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Brf Wii. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	6 017
10	lokaler (hyresrätt)	578
1	garage	
80	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. På stämman deltog 25 röstberättiga medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 109 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bert Pettersson	ordförande
Ann-Marie Nyman	sekreterare 2019-01-01—2019-04-25
Catrine Wassman	sekreterare 2019-04-25—2019-12-31
Johan Bock	ledamot
Anita Berggren	ledamot
Liz-Beth Lindberg	ledamot
Susanna Lindh	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bert Pettersson, Susanna Lindh samt Johan Bock.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmateknare har varit Bert Pettersson, Peter Bengtsson, Liz-Beth Lindberg och Johan Bock två i förening.

Revisor har varit Anne Niska samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Amanda Forsberg och Susanna Lindh.

### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

För föreningens trivsel har blomsterarrangemang placerats ut vid samtliga hus samt att föreningen har inköpt nya trädgårdsmöbler till samtliga fyra uteplatser.

Föreningen har bjudit in samtliga medlemmar till jultallrik på restaurang Anemonen.

Studieverksamhet

Johan Bock har varit studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Ombyggnad och underhåll**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 205 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under sommaren 2019.

Fyra stycken SBA-kontroller (Systematiskt Brandskyddsarbete) har utförts under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Reparation av fjärrvärmekulvert. Installation av brandsläckare i tvättstugor samt taksprinklers i återvinningsrummen. Övernattningsrummer färdigställdes efter vattenskada.
2016	Besiktning av bottenstammar. Byte av entreportar Färjevägen 43-47. Brandlarm installerades i samtliga tvättstugor. Toaletten i källaren 43-47 har reparerats. Strypventiler har monterats på samtliga vvc-kretsar. 2 murade grillar har inköpts till Färjevägen 29 och 37-41. Hyreslokalen på Färjevägen 31 renoverad och uthyres från 20170101.
2017	Installation av brandsäkra dörrar till samtliga återvinningsrum och tvättstugor. Brandskyddsinstallation i övernattningsrummet färdigställd. OVK är utförd. Relining samtliga bottenstammar påbörjad. Staket mot vibackeskolan uppfört.
2018	Nytt torkskåp, torktumlare och tvättmaskin i Fv. 37-41. Ny tvättmaskin till Fv. 31-35. Byte entredörrar Fv. 31-35 och Fv. 37-41. Kodlås har installerats i samtliga entreportar. Byte av vattenmätare till villamätare. Nödutgångslampor har bytts ut till led-lampor. Nya trappljus till Fv. 37-41. Lagat potthål i asfalten infaren Starkotter / Wii.
2019	Reliningen av bottenstammar är avslutad och slutbesiktad. Nya trädgårdsmöbler inköpt till uteplatserna. Nyplantering av buskar och träd Fv. 31-35, 37-41 och 43-47. Flytt av uteplats Fv. 43-47. Belysning i källare utbytt till led-belysning. 8 st gästparkeringar omgjorda till motorvärmplatser. Anläggning av 3 st nya gästparkeringar påbörjad på Fv. 43-47.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Bättringsmålning av källarväggar och golv. Asfaltering av parkeringsytor där behov finns. Genomgång av balkonger inför bättringsmålning.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1 %.

I budget för 2020 ingår 214 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 758 kr/m<sup>2</sup> 2020.

## Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det avgått 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Styrelsen har beslutat att för året 2019 inte avsätta medel till inre fonden.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 099	5 167	5 003	4 911	4 854
Rörelseresultat i tkr	1 255	1 428	1 160	1 446	1 651
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 079	1 258	988	1 262	1 443
Balansomslutning i tkr	17 544	16 722			
Soliditet %	49,6	45,6	39,9	35	29,2
Årsavgift/kvm* i kr	758	750	743	736	729
Driftskostnad/kvm i kr	408	393	459	445	415
Räntekostnad/kvm i kr	28	28	28	30	33
Bankskuld/kvm i kr	1 192	1 234	1 281	1 323	1 355

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.  
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	272 820	0	4 806 606	1 288 744	1 258 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 258 027	-1 258 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			205 000	-205 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-41 530	41 530	
Årets Resultat					1 079 865
Belopp vid årets utgång	<b>272 820</b>	<b>0</b>	<b>4 970 076</b>	<b>2 383 302</b>	<b>1 079 865</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 806 606
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	205 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-41 530</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>4 970 076</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 383 302
Årets resultat	<u>1 079 865</u>
Summa	<b>3 463 167</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 463 167**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
	<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 099 500		5 024 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>0</u>		<u>142 587</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 099 500</b>		<b>5 167 143</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-2 690 059		-2 593 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-597 888		-588 733
Underhåll enligt plan	Not 6	-41 530		-138 822
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-159 407		-154 912
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-355 367</u>		<u>-262 205</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 844 251</b>		<b>-3 738 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 255 249</b>		<b>1 428 944</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 973		12 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-186 357</u>		<u>-183 477</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-175 384</b>		<b>-170 916</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 079 865</b>		<b>1 258 027</b>

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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 083 903	10 349 619
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 869 551
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 083 903</b>	<b>12 219 170</b>

### Summa anläggningstillgångar

**12 083 903**      **12 219 170**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		572	4 806
Kundfordringar		0	78 216
Avräkningskonto HSB		982 268	978 440
Aktuell skattefordran	Not 10	7 077	18 617
Övriga kortfristiga fordringar		138 509	110 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	273 170	264 917
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 401 596</b>	<b>1 455 211</b>

Bank

Not 12      4 058 824      3 048 119

### Summa kassa och bank

4 058 824      3 048 119

### Summa omsättningstillgångar

**5 460 421**      **4 503 330**

### Summa tillgångar

**17 544 323**      **16 722 500**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	272 820	272 820
Fond för yttre underhåll	4 970 076	4 806 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 242 896</b>	<b>5 079 426</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 383 302	1 288 744
Årets resultat	1 079 865	1 258 027
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 463 167</b>	<b>2 546 772</b>

**Summa eget kapital**

Not 13 **8 706 063** **7 626 198**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 757 500	3 847 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 757 500</b>	<b>3 847 500</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	4 105 125	4 294 625
Medlemmarnas inre fond	Not 15 231 081	243 843
Leverantörsskulder	242 230	141 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	5 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 502 324	563 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 080 760</b>	<b>5 248 803</b>

**Summa skulder**

**8 838 260** **9 096 303**

**Summa eget kapital och skulder**

**17 544 323** **16 722 500**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Drifstkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,52% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	4 562 292	4 517 160
	Hysesintäkt lokaler	180 292	175 496
	Hysesintäkt garage och bilplatser	134 475	111 225
	Hysesintäkt övrigt	6 000	6 150
	Årsavgift konsumtionsavgift el	190 055	192 079
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	2 560
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 411	16 118
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 975	3 768
		<b>5 099 500</b>	<b>5 024 556</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Sundsvalls vatten, ersättning vattenskada	0	78 216
	Bredbandsbolaget, ersättning för hög debitering	0	64 371
		<b>0</b>	<b>142 587</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-491 701	-332 171
	El	-321 994	-320 824
	Uppvärmning	-649 185	-674 235
	Vatten	-170 364	-292 104
	Renhållning	-138 973	-107 773
	Bevakningskostnader	-1 300	0
	TV, bredband, iptelefoni	-38 814	-38 779
	Serviceavtal	-10 632	-57 190
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-607 238	-532 742
	Försäkringar	-69 615	-68 585
	Fastighetsskatt	-99 370	-87 830
	Övriga driftskostnader	-90 873	-81 295
		<b>-2 690 059</b>	<b>-2 593 528</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-10 350	-12 088
	Förvaltningskostnader	-334 548	-322 709
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 669	-19 727
	Föreningsverksamhet	-13 797	-29 179
	Kontorsutrustning och -material	-117	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-162 546	-168 630
	Konsulter	-10 083	0
	Förbrukningsinventarier	-9 378	0
	Medlemsavgifter HSB	-36 400	-36 400
		<b>-597 888</b>	<b>-588 733</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-41 530	-138 822
		<b>-41 530</b>	<b>-138 822</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-118 550	-112 080
	Övriga arvoden	0	-3 990
	Revisionsarvode	-8 000	-7 000
	Sociala avgifter	-30 907	-30 004
	Utbildning	-1 950	-1 838
		<b>-159 407</b>	<b>-154 912</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-325 143	-231 980
	Markanläggningar	-30 224	-30 224
		<b>-355 367</b>	<b>-262 204</b>

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 206 973	18 963 223			
	Omklassificering; relining	2 089 651	0			
	Årets investering byggnader	0	243 750			
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 850	87 850			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 081 492	1 081 492			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 465 966</b>	<b>20 376 315</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 636 904	-9 404 923			
	Årets avskrivningar byggnader	-325 143	-231 980			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-389 792	-359 568			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-30 224	-30 224			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 382 063</b>	<b>-10 026 696</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 083 903</b>	<b>10 349 619</b>			
	Bokförda värden byggnader	11 334 577	9 570 069			
	Bokförda värden mark	87 850	87 850			
	Bokförda värden markanläggningar	661 475	691 700			
	<b>Fastighetsbeteckning: ÖDE 1:53 m. fl.</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1962</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		24 400 000	6 000 000	30 400 000	26 800 000
	Lokaler		817 000		817 000	743 000
			<b>25 217 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>31 217 000</b>	<b>27 543 000</b>
Not 9	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			<b>1 869 551</b>		<b>477 418</b>
	Årets Investering; relining			220 100		1 392 133
	Omklassificering till Byggnader & Mark			-2 089 651		0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>			<b>0</b>		<b>1 869 551</b>
Not 10	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			7 077		18 617
				<b>7 077</b>		<b>18 617</b>
Not 11	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			73 442		69 615
	Förutbetald kabel-TV och bredband			10 667		10 660
	Förutbetald HSB			189 061		184 642
				<b>273 170</b>		<b>264 917</b>



Not 12 Bank		
Konto i SBAB	4 058 514	3 047 809
Konto i Swedbank	310	310
	<b>4 058 824</b>	<b>3 048 119</b>

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Arets resultat
Belopp vid årets ingång	272 820	0	4 806 606	1 288 744	1 258 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 258 027	-1 258 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			205 000	-205 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-41 530	41 530	
Årets Resultat					1 079 865
Belopp vid årets utgång	<b>272 820</b>	<b>0</b>	<b>4 970 076</b>	<b>2 383 302</b>	<b>1 079 865</b>

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,45%	2020-03-04	2 871 375	139 500
Swedbank		1,32%	2020-02-28	1 143 750	50 000
Swedbank		3,44%	2022-04-25	3 847 500	90 000
				<b>7 862 625</b>	<b>279 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>3 757 500</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 118 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 465 125

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 873 000	10 873 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 873 000</b>	<b>10 873 000</b>

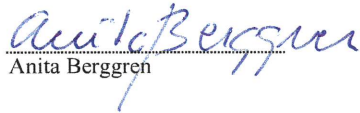
Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	243 843	271 409
Uttag	-12 762	-27 566
	<b>231 081</b>	<b>243 843</b>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	5 385
	<b>0</b>	<b>5 385</b>

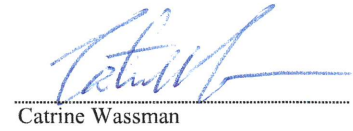


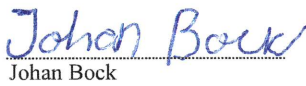
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 542	131 455
Upplupna räntekostnader	36 372	38 828
Upplupen revision	12 000	12 000
Upplupen HSB	3 314	6 022
Upplupen Julkaffe	0	675
Förutbetalda årsavgifter och hyror	398 096	374 961
	<b>502 324</b>	<b>563 941</b>

Sundsvall, 1/4 2020

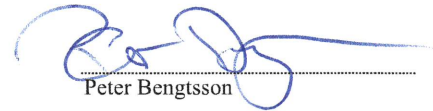
  
Anita Berggren

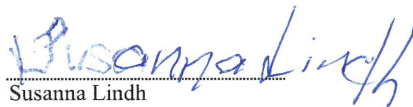
  
Bert Pettersson

  
Catrine Wassman

  
Johan Bock

  
Liz-Beth Lindberg

  
Peter Bengtsson

  
Susanna Lindh

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-~~04~~ 23



Anne Niska  
Revisor vald av föreningsstämman



Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Wii i Sundsvall, org.nr. 789200-2671

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wii i Sundsvall 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### 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 Wii i Sundsvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

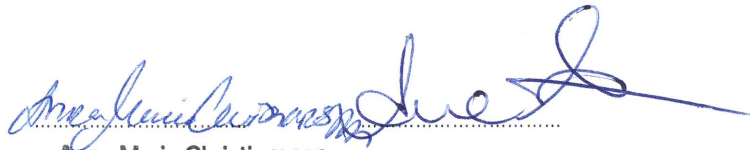
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelser 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 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.

Sundsvall den 23 / 4 2020



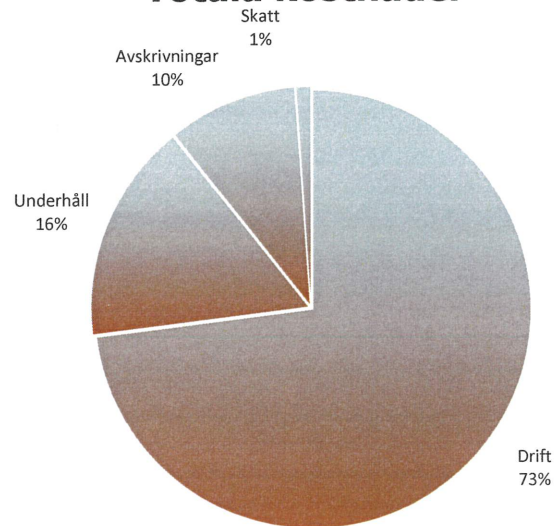
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Anne Niska  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

