

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Renskullen med säte i Bollnäs (org.nr 716413-4293) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ren 20:2013, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten har under 2019 varit fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Fr.o.m 1/1 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
73	lägenheter (bostadsrätt)	8667 m ²
73	garage	
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23/5 2019. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 74 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan-Erik Fröjd	ordförande
Marianne Brolin	vice ordförande
Hans Palmberg	sekreterare
Lars-Åke Larsson	ledamot
Marita Good	ledamot
Mattias Sundström	ledamot
Ingrid Olevik	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Peter Eriksson	ledamot
Anneli Persson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan-Erik Fröjd, Lars-Åke Larsson, Mattias Sundström och Anneli Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan-Erik Fröjd, Lars-Åke Larsson, Anneli Persson och Marianne Brolin, två i förening.

Revisor har varit Ulf Sundgren med Stefan Erixon som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mats Lindberg och Roger Svensk.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Vår och höststädning

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: 485 000. fastställd underhållsplan för 2019 hade en rekommenderad avsättning på 710 000, men styrelsen har valt att justera avsättning ner till 485 000 lika som föregående år, då vissa åtgärder i underhållsplanen har klassificerats om under året till investeringar.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-03.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av vindskivor
2016	Byte av takrännor, byte av injusteringsventiler till värmesystemet.
2017	Byte av takrännor
2018	Byte av takrännor, fönsterbyte. Byte av värmeväxlare. Nya värmegivare i samtliga lgh. Ombyggnad av lekplatser.
2019	Byte av takkupor. Dränering bakom garage. Byte av avloppsledning. Ombyggnation av kompost. Slutfört bytet av takrännor. Byggnation av miljöstationer.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovering samt byte av ventilation i kvarterslokal.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 392 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 616 kr/m² 2020

Medlemsinformation

Av föreningens 73 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 2 sålts och 2 har bodelats. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 2 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 363	5 366	5 313	5 335	5 291
Rörelseresultat i tkr	1 012	1 216	1 502	1 213	1 390
Resultat efter finansiella poster i tkr	281	528	902	501	483
Balansomslutning i tkr	43 855	44 229	34 605	33 778	33 820
Soliditet %	8,4 %	7,7 %	8,3 %	5,7 %	4,3 %
Årsavgift/kvm* i kr	616	616	610	610	606
Driftskostnad/kvm i kr	327	334	316	339	341
Räntekostnad/kvm i kr	85	80	70	82	105
Bankskuld/kvm i kr	4 542	4 600	3 547	3 589	3 629

*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.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 765 000	0	642 939	448 902	527 990
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				527 990	-527 990
Innevarande års avs/dis			136 942	-136 942	
Årets resultat					281 131
Belopp Vid årets slut	1 765 000	0	779 881	839 950	281 131

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	642 939
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	485 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-348 058</u>
Fondbehållning vid årets slut:	779 881

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	839 950
Årets resultat	<u>281 131</u>
Summa	1 121 081

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 121 081**

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 362 747	5 367 144
Summa rörelseintäkter		5 362 747	5 367 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 836 191	-2 896 544
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 238	-169 051
Underhåll enligt plan	Not 5	-348 058	-279 320
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-222 115	-231 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-763 612	-575 040
Summa rörelsekostnader		-4 351 213	-4 151 097
Rörelseresultat		1 011 534	1 216 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 528	3 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 931	-691 635
Summa finansiella poster		-730 403	-688 057
Årets resultat		281 131	527 990

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	41 798 010	39 386 132
Inventarier och installationer	Not 9	6 966	9 200
Summa materiella anläggningstillgångar		41 804 977	39 395 332

Summa anläggningstillgångar

41 804 977 **39 395 332**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 300	1 479
Avräkningskonto HSB		1 739 024	4 552 745
Övriga kortfristiga fordringar		32 043	34 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	274 299	242 730
Summa kortfristiga fordringar		2 047 666	4 831 045

Kassa

2 250 2 676

Summa kassa och bank

2 250 2 676

Summa omsättningstillgångar

2 049 916 **4 833 721**

Summa tillgångar

43 854 893 **44 229 054**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 765 000	1 765 000
Fond för yttre underhåll	779 881	642 939
Summa bundet eget kapital	2 544 881	2 407 939

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	839 950	448 902
Årets resultat	281 131	527 990
Summa fritt eget kapital	1 121 080	976 892

Summa eget kapital	Not 11	3 665 961	3 384 830
---------------------------	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	30 594 883	30 154 457
Summa långfristiga skulder		30 594 883	30 154 457

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 768 031	9 717 445
Medlemmarnas inre fond	Not 13	6 390	6 390
Leverantörsskulder		190 739	166 714
Aktuell skatteskuld	Not 14	61 080	39 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 685	3 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	564 124	756 625
Summa kortfristiga skulder		9 594 049	10 689 766

Summa skulder		40 188 932	40 844 223
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		43 854 893	44 229 054
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen driftskostnad/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 1,47 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 15-30 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 /fastighetsskatt

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35.142.000 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 335 680	5 335 680
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 725	17 675
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 926	11 812
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 416	1 977
		5 362 747	5 367 144
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-308 607	-286 871
	El	-68 997	-73 842
	Uppvärmning	-872 866	-899 941
	Vatten	-265 022	-268 930
	Renhållning	-263 104	-226 520
	TV, bredband, iptelefoni	-66 837	-77 435
	Serviceavtal	-72 667	-73 243
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-443 568	-497 047
	Försäkringar	-181 634	-182 039
	Fastighetsskatt	-224 329	-223 513
	Övriga driftskostnader	-68 560	-87 164
		-2 836 191	-2 896 544
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 046	-8 900
	Förvaltningskostnader	-109 404	-105 671
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 976	-13 809
	Kontorsutrustning och -material	-9 395	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 304	-14 771
	Förbrukningsinventarier	-5 213	0
	Medlemsavgifter HSB	-25 900	-25 900
		-181 238	-169 051
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Byte hängrännor, stuprör och panel	0	-189 559
	Byte golvbrunnar, gjutning, bilning samt justering golvåsar	-103 878	0
	Underhåll markanläggning nytt dagvattensystem och dränering	-44 150	0
	Underhåll av nya fönster och altandörrar	-29 438	0
	Nedtagning av träd, dikning och plantering träd och buskar	0	-79 699
	Lagning avlopp mellan Renskullen 10 & 11 på grund av lutningen	-170 592	0
	Byte av motorvärmare	0	-10 062
		-348 058	-279 320
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-83 500	-63 950
	Löner för anställda	-9 250	-11 250
	Vicevärdsarvode	-66 161	-89 162
	Övriga arvoden	-5 000	-6 320
	Revisionsarvode	-4 500	-4 000
	Sociala avgifter	-53 704	-56 460
		-222 115	-231 142
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-736 361	-571 314
	Markanläggningar	-25 018	-1 758
	Inventarier	-2 233	-1 968
		-763 612	-575 040

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 055 040	38 574 496
Årets investering byggnad fönster och värmeväxlare	0	8 480 544
Årets investering byggnader, miljöhus	208 808	0
Årets investering byggnader, takkupor	2 787 849	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 353 215	1 353 215
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 400	0
Årets investering markanläggning, nytt dagvattensystem och dränering fg år lekplats	176 600	316 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 897 912	48 724 655

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 336 764	-8 765 450
Årets avskrivningar byggnader	-736 361	-571 314
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 758	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 018	-1 758
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 099 901	-9 338 522

Utgående bokfört värde

41 798 010 39 386 132

Bokförda värden byggnader	39 978 571	37 718 275
Bokförda värden mark	1 353 215	1 353 215
Bokförda värden markanläggningar	466 224	314 642

Fastighetsbeteckning:

Ren 20:2013 i Bollnäs

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1982	22 648 000	5 581 000	28 229 000	28 229 000
Bostäder hyreshus	1982	3 254 000	783 000	4 037 000	3 765 000
		25 902 000	6 364 000	32 266 000	31 994 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	135 879	124 711
Årets investeringar	0	11 168
Utgående anskaffningsvärden	135 879	135 879
Ingående avskrivningar	-126 679	-124 711
Årets avskrivningar	-2 233	-1 968
Utgående avskrivningar	-128 912	-126 679
Utgående bokfört värde	6 966	9 200

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	149 395	141 606
Förutbetald kostnad Securitas	0	1 305
Förutbetald kostnad Telia	6 846	831
Förutbetald kostnad Energibyran	7 981	0
Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	79 855	69 035
Förutbetald kostnad Anticimex	30 222	29 953
	274 299	242 730

**Not 11 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 765 000	0	642 939	448 902	527 990
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	527 990	-527 990
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			485 000	-485 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-348 058	348 058	
Årets Resultat					281 131
Belopp vid årets utgång	1 765 000	0	779 881	839 950	281 131

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,69%	2020-12-01	8 347 851	88 808
Stadshypotek		1,83%	2022-12-01	4 630 181	49 788
Stadshypotek		1,98%	2023-03-30	9 348 000	144 000
Stadshypotek		1,68%	2022-07-30	1 392 825	14 700
Stadshypotek		1,98%	2023-12-01	6 435 600	111 600
Stadshypotek		1,80%	2027-10-30	9 208 457	105 069
				39 362 914	513 965

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 594 883
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 055 860
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 793 089

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 254 000	40 254 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	40 254 000	40 254 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	6 390	6 390
	6 390	6 390

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	39 320	38 504
Slutskatteskuld föregående år	21 760	506
	61 080	39 010

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 799	1 749
Arbetsgivaravgifter	1 886	1 833
	3 685	3 582

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	41 550	39 200
Upplupna sociala avgifter	13 055	12 317
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	2 271	119 955
Upplupna räntekostnader	60 216	48 862
Upplupen revision	9 800	8 892
Upplupen kostnad Dalkarlarna	0	129 671
Upplupen kostnad Grängsbo Service AB	0	7 525
Upplupen kostnad Snöröjning, sandning	45 861	22 123
Upplupen kostnad Teknisk fastighetsservice	0	1 196
Förutbetalda årsavgifter och hyror	391 371	356 822
Upplupen kostnad Energibyran	0	10 062
	564 124	756 625

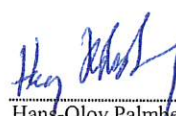
15,4 2020



Anneli Persson



Dan-Erik Fröjd



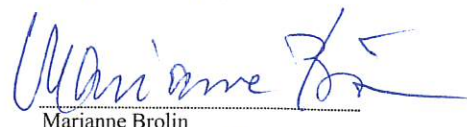
Hans-Olov Palmberg



Ingrid Ölevik



Lars-Åke Larsson



Marianne Brolin



Marita Good



Mattias Sundström

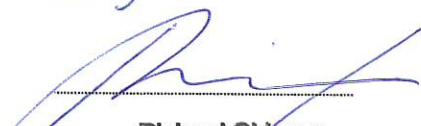


Peter Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-13



Ulf Sundgren
Revisor vald av föreningsstämman



Richard Ohlsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

20190429

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Renskullen, org.nr. 716413-4293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Renskullen 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 revisionssed 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.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Renskullen 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 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 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 revisionssed i Sverige alltså 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.

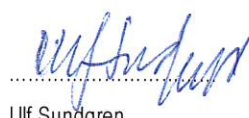
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Bollnäs den 13/4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
2090429



Ulf Sundgren

Av föreningen vald revisor