

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Roddaren med säte i Härnösand (org.nr 788000-1016) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Roddaren 8, byggd år 1962, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Protector för 2019. From 2020 är fastigheten försäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
54	lägenheter (bostadsrätt)	3.370
1	lägenhet (hyresrätt)	20 (uthyres f.n. till Hsds gymnasium)
20	garage	
18	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 36 medlemmar samt HSB Södra Norrlands ledamot Per Gyllenberg. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, ett andra beslut om att anta de nya normalstadgarna 2011 ver 5 samt att teckna ett gruppavtal för bredband.

Föreningen hade vid årets slut 55 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Torild Blomqvist	ordförande
Erik Lindgren	vice ordförande
Agneta Palm	sekreterare
Gun-Marie Sjölander	ledamot/sekreterare
Per-Olov Svedin	ledamot
Sara Malm	ledamot
Per Gyllenberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Lindgren, Per-Olov Svedin och Gun-Marie Sjölander.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Torild Blomqvist, Erik Lindgren, Per-Olov Svedin och Agneta Palm, två i förening.

Revisor har varit Carin Bodén med Lars Öberg som suppleant, valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

#### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Någon verksamhet eller aktivitet förutom årsstämman den 14 maj samt julfesten den 6 december har inte genomförts.

Ett informationsmöte för nya bostadsägare har ägt rum den 23 oktober.

Den ekonomiska, tekniska och administrativa 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: 178 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes under våren.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte av lägenhetsdörrar och uppsättande av postboxar
2018	Byte av föreningens värmesystem
2019	Anläggande av 5 parkeringsplatser
2019	Asfaltering
2019	Plattläggning av gång inom fastigheten

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Armatyrbyte entréer
2020	Isolering av vindarna
2020	Kompletterande plattläggning vid piskställning
2021	Målning av trapphus
2021	Byte av skärmtak
2021	Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront (2.380 kr/m)

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2 %.

Ingen avgiftshöjning av garage- eller motorvärmplatser för 2019.

I budget för 2020 ingår 179.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Ingen avgiftshöjning av garage- eller motorvärmplatser för 2020,

Årsavgiften är i genomsnitt 699 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Höjningen av månadsavgiften grundar sig huvudsakligen på generella taxehöjningar.

## Medlemsinformation

Av föreningens 54 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 766	2 396	2 326	2 291	2 257
Rörelseresultat i tkr	-78	399	488	405	579
Resultat efter finansiella poster i tkr	-166	312	392	311	447
Balansomslutning i tkr	8 607	8 952			
Soliditet %	31	32	29	25	22
Årsavgift/kvm* i kr	685	672	651	646	638
Driftskostnad/kvm i kr	576	398	509	472	422
Räntekostnad/kvm i kr	26	27	31	32	43
Bankskuld/kvm i kr	1 418	1 483	1 548	1 613	1 688

\*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 jämförbarhetavseende 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	287 430	64 640	2 333 437	-127 428	312 117
Resultatdisposition enligt stäm m o beslut			0	312 117	-312 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			178 000	-178 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-304 508	304 508	
Årets Resultat					-165 603
Belopp vid årets utgång	<b>287 430</b>	<b>64 640</b>	<b>2 206 929</b>	<b>311 197</b>	<b>-165 603</b>

Insatskapitalet är minskat med 2 030 kr avseende föreningens egen lägenhet nr2.

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 333 437
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	178 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-304 508</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>2 206 929</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	311 197
Årets resultat	<u>-165 603</u>
Summa	145 594

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **145 594**

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	2 766 000	2 396 595
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 766 000</b>	<b>2 396 595</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 951 522	-1 350 063
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 677	-261 528
Underhåll enligt plan	Not 5	-304 508	-75 523
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 001	-58 835
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-280 523	-194 555
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-57 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 844 231</b>	<b>-1 997 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-78 231</b>	<b>398 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 702	6 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 074	-93 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 372</b>	<b>-86 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 603</b>	<b>312 117</b>



Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 587 169	7 867 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 587 169</u>	<u>7 867 692</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 587 169</u>	<u>7 867 692</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 408	1 210
Kundfordringar		56 458	227 331
Avräkningskonto HSB		314 070	131 111
Aktuell skattefordran	Not 10	0	5 448
Övriga kortfristiga fordringar		36 651	59 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	192 497	169 737
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>618 084</u>	<u>594 206</u>
Bank	Not 12	402 048	490 444
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>402 048</u>	<u>490 444</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 020 132</u>	<u>1 084 650</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>8 607 301</u>	<u>8 952 342</u>

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		287 430	287 430
Upplåtelseavgifter		64 640	64 640
Fond för yttre underhåll		2 206 929	2 333 437
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 558 999</b>	<b>2 685 507</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		311 197	-127 428
Årets resultat		-165 603	312 117
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>145 594</b>	<b>184 689</b>
<b>Summa eget kapital</b>	Not 13	<b>2 704 592</b>	<b>2 870 196</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 585 890	4 806 586
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 585 890</b>	<b>4 806 586</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	220 696	220 696
Medlemmarnas inre fond	Not 15	596 294	551 289
Leverantörsskulder		154 214	143 883
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 716	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 397	5 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	323 502	353 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 316 818</b>	<b>1 275 561</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 902 708</b>	<b>6 082 147</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 607 301</b>	<b>8 952 342</b>



## 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 jämförelseta

Vissa poster inom Driftkostnader har oklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftkostnad kr/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 2 % av anskaffningsvärdet.

### 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 953 775 kr.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 308 788	2 263 464
	Hysesintäkt garage och bilplatser	111 203	112 409
	Hysesintäkt övrigt	1 400	1 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	76 876	78 549
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	0	6 760
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	20 304	0
	Avsatt till inre fond	-81 000	-81 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 005	11 585
	Övriga fakturerade kostnader, brf Ekan fjärrvärme, vatten	260 742	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	54 682	3 628
		<b>2 766 000</b>	<b>2 396 595</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-270 637	-58 700
	Ventilationsrensning	-29 063	0
	El	-167 244	-160 464
	Uppvärmning	-636 963	-449 004
	Vatten	-215 460	-149 260
	Renhållning	-79 551	-18 315
	TV, bredband, iptelefoni	-48 573	-27 488
	Serviceavtal	-33 321	-19 805
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-359 538	-363 860
	Försäkringar	-42 941	-41 243
	Fastighetsskatt	-50 642	-41 478
	Övriga driftskostnader	-17 588	-20 446
		<b>-1 951 522</b>	<b>-1 350 063</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-9 113
	Förvaltningskostnader	-199 522	-195 009
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 417	-11 132
	Föreningsverksamhet	-6 062	-5 874
	Konsulter	-15 338	-20 200
	Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
		<b>-264 677</b>	<b>-261 528</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-304 508	-75 523
		<b>-304 508</b>	<b>-75 523</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-31 686	-36 452
	Revisionsarvode	-3 593	-3 536
	Sociala avgifter	-5 772	-7 866
	Utbildning	-1 950	-10 981
		<b>-43 001</b>	<b>-58 835</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-280 523	-194 555
		<b>-280 523</b>	<b>-194 555</b>
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering byggnader och markanläggningar	0	-57 111
		<b>0</b>	<b>-57 111</b>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 557 545	10 021 600			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-66 100			
	Årets investering värmeanläggning	0	1 468 889			
	Årets investering , lgh dörrar, låssystem, postboxar	0	1 133 156			
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 000	330 000			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 887 545</b>	<b>12 887 545</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 019 852	-4 834 287			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	8 989			
	Årets avskrivningar byggnader	-280 523	-194 555			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 300 376</b>	<b>-5 019 853</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 587 169</b>	<b>7 867 692</b>			
	Bokförda värden byggnader	7 257 169	6 404 536			
	Bokförda värden mark	330 000	330 000			
	<b>Fastighetsbeteckning: Roddaren 9</b>					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1962</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		11 400 000	3 564 000	14 964 000	12 306 000
	Lokaler		298 000	277 000	575 000	456 000
			<b>11 698 000</b>	<b>3 841 000</b>	<b>15 539 000</b>	<b>12 762 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0	5 448	
				<b>0</b>	<b>5 448</b>	
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			47 235	42 941	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			22 883	6 875	
	Förutbetald HSB avtal			122 378	119 921	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	0	
				<b>192 496</b>	<b>169 737</b>	
<b>Not 12</b>	<b>Bank</b>					
	SBAB			402 048	490 444	
				<b>402 048</b>	<b>490 444</b>	

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 430	64 640	2 333 437	-127 428	312 117
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	312 117	-312 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			178 000	-178 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-304 508	304 508	
Årets Resultat					-165 603
Belopp vid årets utgång	<b>287 430</b>	<b>64 640</b>	<b>2 206 929</b>	<b>311 197</b>	<b>-165 603</b>

Insatskapitalet är minskat med 2 030 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 2.

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2021-12-01	650 136	6 896
Swedbank		1,87%	2022-08-25	1 122 900	12 000
Swedbank		1,77%	2021-03-25	16 800	16 800
Swedbank		1,89%	2021-01-25	828 000	100 000
Swedbank		1,76%	2022-02-25	2 188 750	85 000
				<b>4 806 586</b>	<b>220 696</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 585 890**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 882 784  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 703 106

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	7 992 000	7 992 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 992 000</b>	<b>7 992 000</b>

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	551 289	545 538
Avsättning	81 000	81 000
Uttag	-35 996	-75 249
	<b>596 294</b>	<b>551 289</b>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 716	0
	<b>3 716</b>	<b>0</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	18 397	5 940
	<b>18 397</b>	<b>5 940</b>



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen snöröjning	5 338	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 028	146 871
Upplupna räntekostnader	6 989	7 346
Upplupen revision	8 900	8 900
Upplupen Faktura HSB	0	8 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 247	182 035
	<b>323 502</b>	<b>353 752</b>

Härnösand 22/4 2020

x  
Agneta Palm

Erik Lindgren

Gun-Marie Sjölander

Per Gyllenberg

Per-Olov Svedin

Sara Malm

Torild Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-29

Carin Bodén  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

x Agneta Palm  
är mycket svårt  
sjukt.  
Härnösand 2020-04-24  
Torild Blomqvist  
ordförande

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Roddaren, org.nr. 788000-1016

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roddaren 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. 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.

#### 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Roddaren 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 förtlöpande 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

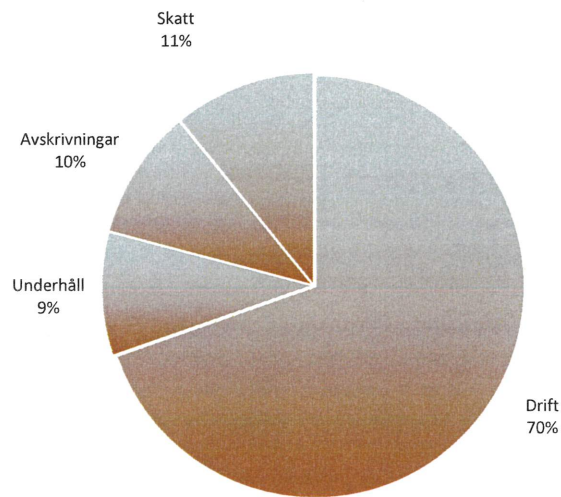
Härnösand den 29/4 2020

  
.....  
Pia Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
.....  
Carin Bodén  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

