

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Syrenen med säte i Härnösand (org.nr 788000-0984) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Syrenen 10-11, byggda år 1965, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam fr o m 2020-01-01. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
8	lägenheter (bostadsrätt)	590
1	lokaler (hyresrätt)	7
4	garage	64
4	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och även togs beslut 2 om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 9 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Stig Öhrnell	ordförande
Anette Hammarstedt	sekreterare
Helene Bäckman	ledamot
Tomas Melander	ledamot
Anders Nordström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stig Öhrnell och Tomas Melander.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig Öhrnell, Anette Hammarstedt, Helene Bäckman och Anders Nordström, två i förening.

Revisor har varit Rolf Larsson, som valdes vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter. Vårstädning av tomten genomfördes den 18 maj och höststädning den 5 oktober. Vid båda tillfällen med efterföljande gemenskap med krovgrillning och kaffe med dopp.

Ingen studieverksamhet har bedrivits i föreningens regi under året.

Den ekonomiska 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 73 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-05-09.

Föreningen har haft en extraordinär kostnad 2019 pga en vattenskada som ej har täckts av försäkringen.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Bytt takpapp på fastigheterna samt genomfört övrigt takunderhåll såsom nya skorstensbeslag, stosar, ny taklucka samt ny frontplåt.

2016	En av tvättmaskinerna har bytts mot en ny. Den grusade delen av tomt- marken har harvats för bättre vattengenomsläpp vid kraftig nederbörd.
2017	Vår gemensamhetslokal ute på tomten har målats om av några av medlemmarna. Samtliga trappor i fastigheterna har försetts med markering av nedersta och översta stegen. Brandskyddsarbete har påbörjats och där har brandsläckare installerats och monterats. Brandvarnare har inköpts och montering har påbörjats. Brandskyddsplan håller på att tas fram.
2018	Brandskyddsplan har upprättats och brandvarnare har monterats i gemensamhetsutrymmena. Belysning har monterats i källarförråden. Taket över balkongen till lägenhet 4 har försetts med skyddsräcke mot snöras. Cirkulationspumpen för varmvatten har bytts. Stambyte har genomförts avseende köken i lägenheterna 6 och 8. Alla kök är nu utrustade med avstängning under diskbänken för inkommande vatten.
2019	Automatisk belysning har monterats i gemensamhetsdelarna i källarutrymmena. Ny balkongdörr i lägenhet 8. Översyn och justering av garageportarna samt lagning av golvytan i infarterna har genomförts. Garageplanen har jämnats till för att få ordning på vattenflödet vid kraftig nederbörd och snösmältning. Värmeanläggningen har bytts från bergvärme till fjärrvärme.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Erforderliga åtgärder i enlighet med underhållsplanen.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 3 %.

I budget för 2020 ingår 69 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 874 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Avgiftshöjningen föranleds av ökade driftkostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 8 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	563	522	524	513	508
Rörelseresultat i tkr	9	82	235	184	-93
Resultat efter finansiella poster i tkr	-19	51	202	150	-134
Balansomslutning i tkr	2 465	2 341			
Soliditet %	28,4	30,7	28,7	21,5	15,4
Årsavgift/kvm* i kr	857	832	832	816	804
Driftskostnad/kvm i kr	692	515	386	417	402
Räntekostnad/kvm i kr	44	50	57	59	68
Bankskuld/kvm i kr	2 242	2 305	2 623	2 693	2 763

*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	119 850	0	239 750	308 337	51 453
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	51 453	-51 453
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			73 000	-73 000	
Årets Resultat					-18 593
Belopp vid årets utgång	119 850	0	312 750	286 790	-18 593

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	239 750
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>73 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	312 750

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	286 790
Årets resultat	<u>-18 593</u>
Summa	268 197

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	268 197
--------------------------------	----------------

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	562 899	521 520
Summa rörelseintäkter		562 899	521 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-457 743	-340 873
Övriga externa kostnader	Not 4	-49 154	-43 279
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-22 490
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-18 604	-4 134
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-28 844	-28 390
Summa rörelsekostnader		-554 345	-439 166
Rörelseresultat		8 554	82 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 242	2 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 389	-33 310
Summa finansiella poster		-27 147	-30 902
Årets resultat		-18 593	51 453

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	1 448 685	1 314 029
	<u>1 448 685</u>	<u>1 314 029</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>1 448 685</u>	<u>1 314 029</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	303 215	335 718
Not 9	658	2 200

Övriga kortfristiga fordringar

	24 985	21 135
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	32 728	15 840
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>361 586</u>	<u>374 893</u>
----------------	----------------

Bank

Not 11	655 054	652 812
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>655 054</u>	<u>652 812</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 016 639</u>	<u>1 027 705</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>2 465 324</u>	<u>2 341 733</u>
------------------	------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	119 850	119 850
Fond för yttre underhåll	312 750	239 750
Summa bundet eget kapital	432 600	359 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	286 790	308 337
Årets resultat	-18 593	51 453
Summa fritt eget kapital	268 197	359 790

Summa eget kapital

Not 12	700 797	719 390
--------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	791 338	1 062 853
Summa långfristiga skulder		791 338	1 062 853

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		689 220	461 060
Medlemmarnas inre fond	Not 14	5 453	5 453
Leverantörsskulder		227 209	31 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	51 309	61 465
Summa kortfristiga skulder		973 190	559 491

Summa skulder

1 764 528	1 622 344
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

2 465 324	2 341 733
------------------	------------------

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 Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnader/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 1,4% 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 ianspråktagande 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.

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 425 637 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	505 848	491 112
	Hysesintäkt lokaler	2 520	2 520
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 720	26 750
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 256	1 138
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	25 555	0
		562 899	521 520
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-211 760	-86 085
	El	-86 301	-101 485
	Vatten	-26 995	-32 508
	Renhållning	-12 974	-12 507
	TV, bredband, iptelefoni	-4 074	-4 072
	Serviceavtal	-12 731	-977
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-83 328	-82 185
	Försäkringar	-7 322	-7 056
	Fastighetsskatt (för hög beräknad skatt tax-19)	-7 592	-7 700
	Övriga driftskostnader	-4 666	-6 298
		-457 743	-340 873
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 425	-8 025
	Förvaltningskostnader	-22 984	-27 330
	Kostnader överlåtelse och pant	-3 256	-1 138
	Föreningsverksamhet	-589	-386
	Konsulter	-7 500	0
	Medlemsavgifter HSB	-6 400	-6 400
		-49 154	-43 279
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll byte av pump	0	-8 700
	Underhåll slätputs, fasadskador	0	-13 790
		0	-22 490
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-11 400	0
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-3 404	-409
	Utbildning	-1 300	-1 225
		-18 604	-4 134
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-28 844	-28 390
		-28 844	-28 390

Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31		2018-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		2 029 269		2 029 269	
Årets investering byggnader, fjärrvärme		163 500		0	
Ingående anskaffningsvärde mark		120 753		120 753	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 313 522		2 150 022	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-835 993		-807 604	
Årets avskrivningar byggnader		-28 844		-28 390	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-864 837		-835 993	
Utgående bokfört värde		1 448 685		1 314 029	
Bokförda värden byggnader		1 327 932		1 193 276	
Bokförda värden mark		120 753		120 753	
Fastighetsbeteckning: SYRENEN 10 m fl.					
Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		2 007 000	552 000	2 559 000	2 075 000
Lokaler		55 000	19 000	74 000	65 000
		2 062 000	571 000	2 633 000	2 140 000

Not 9 Aktuell skattefordran		2019-12-31		2018-12-31	
Övrig Skattefordran		658		2 200	
		658		2 200	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31		2018-12-31	
Förutbetald försäkring		7 724		7 322	
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning		1 019		1 018	
Förutbetald HSB		16 485		0	
Förutbetald takavtal		7 500		7 500	
		32 728		15 840	

Not 11 Bank		2019-12-31		2018-12-31	
Konto i SBAB		655 054		652 812	
		655 054		652 812	

Not 12 Eget kapital		2019-12-31		2018-12-31	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 850	0	239 750	308 337	51 453
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	51 453	-51 453
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			73 000	-73 000	
Årets Resultat					-18 593
Belopp vid årets utgång	119 850	0	312 750	286 790	-18 593

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,80%	2020-02-06	78 750	6 300
Stadshypotek		2,09%	2020-06-30	449 000	12 000
Stadshypotek		1,61%	2020-07-30	141 218	3 228
Stadshypotek		1,79%	2022-12-30	472 635	11 252
Stadshypotek		1,60%	2024-06-30	340 530	9 000
				1 482 133	41 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **792 913**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 167 120
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 273 233

Föreningen har ett 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 1 673 000
Summa ställda säkerheter 1 673 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde 5 453
5 453

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

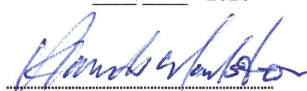
Övriga kortfristiga skulder 0
0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

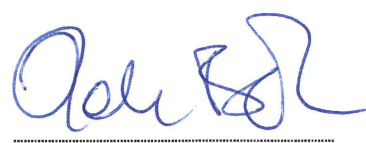
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	4 988	17 221
Upplupna räntekostnader	2 013	2 355
Upplupen revision	8 200	7 800
Upplupen Scandem Market	997	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	33 798	33 151
Snöröjning	1 313	938
	51 309	61 465

Härnösand

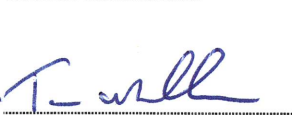
14 / 4 2020


 Anders Nordström

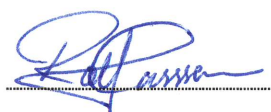

 Annette Hammarstedt


 Helene Bäckman

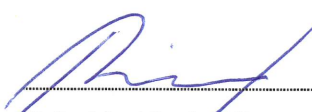

 Stig Öhrnell


 Tomas Melander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-15



Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund
 RICHARD OHLSSON

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Härmösand, org.nr. 788000-0984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen i Härmösand 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. 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 Syrenen i Härmösand 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Härmösand den 15/4 2020



RICHARD ÖHLSSON
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor