

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Iden med säte i Östersund (org.nr 793200-0826) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Iden 1, 4, 6 och 7, byggda år 1942 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
64	lägenheter (bostadsrätt)	3 501
16	lokaler (hyresrätt)	337
48	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och styrelsen fick i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp som utreder och undersöker förutsättningar och kostnader att byta balkongerna till större och inglasade.

Föreningen hade vid årets slut 65 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Gunni Holm	ordförande
Peter Lindgren	vice ordförande
Eija Koivisto	sekreterare
Jessica Persson	ledamot
Martin Jönsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maya Westlund	styrelsesuppleant
Pamela Abramsson	styrelsesuppleant
Per Magnusson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Lindgren och Eija Koivisto samt suppleant Maya Westlund. Fyllnadsväl på 1 år efter Gunni Holm.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunni Holm, Peter Lindgren, Martin Jönsson och Eija Koivisto två i förening.

Revisor har varit Nils Svensson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kristoffer Ritenius och Erik Molund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Under dessa dagar har det röjts och städats i gemensamma utrymmen, klippts buskar och uppsnyggats på gården. Föreningen har bjudit på fika efteråt.

Dessa dagar håller nere föreningens kostnader och är ett bra tillfälle att lära känna varandra och framföra ev. åsikter och önskemål till styrelsen direkt.

Vi önskar att flera medlemmar vill delta under dessa städdagar som det informeras om via ett anslag i trapphuset.

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: 230 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes juni 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	<p>Färdigställt montering av entréportar 3 källardörrar är utbytta, Rådhusg. 80 A&B och Rådhusg. 76 B på hörnet.</p> <p>Belysningen är utbytt i alla källargångar utom Förlandsgränd (sker 2020). Rörelsevakter är installerade så att inte all belysning tänds på en gång.</p> <p>I föreningslokalen finns nya bord och elen är delvis omgjord.</p> <p>NCC har asfalterat om alla ytor. 2 besöksparkeringar på Ringvägen är borttagna. Där finns nu 4 nya parkeringar för boende och det är förberett (nergrävt) eldragning för att i framtiden ändra dessa till laddstolpar. 2 parkeringar på baksidan Ringvägen är borttagna för att underlätta snöröjningen. Dessa 2 parkeringar är för besökande mellan 15/4-31/10.</p> <p>Renoveringen av tvättstugan på Förlandsgränd har påbörjats och färdigställs våren 2020. Maskinerna är flyttade och 1 ny installerad.</p>
2018	<p>Byte av entréportar i alla fyra husen påbörjades december 2018.</p> <p>Föreningslokalen på Rådhusgatan 80 blev nästan färdigställd och invigdes vid föreningsstämman i maj. Elen behöver delvis dras om och inredning kompletteras.</p>
2017	<p>Gruppanslutning av föreningen hos Bredbandsbolaget (Telenor from 2018) bredbandsanslutning ingår i avgiften (ingen avgiftshöjning).</p> <p>Installation av gemensamhetsmätning av elförbrukning i början av 2017.</p>
2016	<p>Gemensamhetsmätning på elförbrukning: på stämman 2016 beslutades att gemensamhetsmätning på elförbrukningen skall installeras 2017-01-01.</p> <p>Reningssystem på värmesystemet: Reningssystemet Pipjet från Bauer water technology installeras på värmesystemet för att få ett bättre värmesystem.</p>
2015	<p>Källardörrar: Nio källardörrar skrapades och målades samt att de som var i behov reparerades (hustomtearbete).</p> <p>Gästparkeringar: två av de sex befintliga gästparkeringarna gjordes om till förhyrda parkeringar med motorvärmare.</p> <p>Belysning: gemensam belysning i trapphus, källare, vind och utomhusbelysningen byttes ut till LED-belysning</p> <p>Klotterskydd: Alla fyra husen fick klotterskydd monterat/pålagt.</p>

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Tvättstugan på Förlandsgränd kommer att färdigställas våren 2020. Utbyte belysning i källargången på Förlandsgränd.

Förväntad framtida utveckling

Årsavgiften och bränsleavgiften höjdes med 1% från 2019-01-01. Avgift för parkeringsplats höjdes till 225 kr/mån.

I budget för 2020 ingår 237 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020. Inte heller avgiften för parkeringen.

Årsavgiften är i genomsnitt 778 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 64 medlemslägenheter har under året 14 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 039	2 996	2 933	2 870	2 829
Rörelseresultat i tkr	483	708	804	979	814
Resultat efter finansiella poster i tkr	415	638	680	839	623
Balansomslutning i tkr	12 455	12 724	12 268	12 759	12 274
Soliditet %	52,2	47,9	44,4	37,3	32,0
Årsavgift/kvm* i kr	768	761	761	754	747
Driftskostnad/kvm i kr	408	375	450	419	363
Räntekostnad/kvm i kr	18	18	32	37	50
Bankskuld/kvm i kr	1 379	1 457	1 604	1 926	2 035

*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.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 780	3 737 741	1 583 541	638 468
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			638 468	-638 468
Innevarande års avs/disp		113 717	-113 717	
Årets resultat				415 273
Belopp Vid årets slut	128 780	3 851 458	2 108 292	415 273

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 737 741
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	230 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-116 283</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 851 458

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 108 292
Årets resultat	<u>415 273</u>
Summa	2 523 565

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 523 565**

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	3 038 945	2 996 705
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 430
Summa rörelseintäkter		3 038 945	2 999 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 566 631	-1 441 165
Övriga externa kostnader	Not 5	-397 932	-361 860
Underhåll enligt plan	Not 6	-116 283	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-63 079	-79 456
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-411 954	-409 061
Summa rörelsekostnader		-2 555 879	-2 291 542
Rörelseresultat		483 066	707 593
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		284	280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 077	-69 405
Summa finansiella poster		-67 793	-69 125
Årets resultat		415 273	638 468

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

10 834 330	10 544 875
------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar

10 834 330	10 544 875
------------	------------

Summa anläggningstillgångar

10 834 330	10 544 875
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

7 864	590
-------	-----

Avräkningskonto HSB

1 348 255	1 949 331
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 10

0	636
---	-----

Övriga kortfristiga fordringar

22 262	14 922
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

242 195	213 572
---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

1 620 576	2 179 051
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 620 576	2 179 051
-----------	-----------

Summa tillgångar

12 454 906	12 723 926
------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		128 780	128 780
Fond för yttre underhåll		3 851 458	3 737 741
Summa bundet eget kapital		3 980 238	3 866 521

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 108 292	1 583 541
Årets resultat		415 273	638 468
Summa fritt eget kapital		2 523 565	2 222 009

Summa eget kapital

Not 12 **6 503 803** **6 088 530**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 275 129	3 125 449
Summa långfristiga skulder		3 275 129	3 125 449

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 016 006	2 465 686
Medlemmarnas inre fond	Not 14	70 094	78 540
Leverantörsskulder		293 581	550 668
Aktuell skatteskuld	Not 15	25 244	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	271 049	415 053
Summa kortfristiga skulder		2 675 974	3 509 947

Summa skulder

5 951 103 **6 635 396**

Summa eget kapital och skulder

12 454 906 **12 723 926**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	415 273	638 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	411 954	409 061
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>827 227</u>	<u>1 047 529</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 601	-73 906
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-384 294	417 271
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>400 333</u>	<u>1 390 895</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-701 408	-495 173
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-701 408</u>	<u>-495 173</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-600 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>-600 000</u>
Årets kassaflöde	-601 075	295 722
Likvida medel vid årets början	1 949 331	1 653 609
Likvida medel vid årets slut	1 348 255	1 949 331

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.



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 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 2,5% av anskaffningsvärdet.

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

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel under året och omfattar transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 654 172	2 613 036
	Årsavgifter lokaler	18 720	24 708
	Hysesintäkt lokaler	106 086	85 474
	Hysesintäkt garage och bilplatser	120 600	108 707
	Hysesintäkt övrigt	16 260	16 260
	Årsavgift konsumtionsavgift el	97 496	93 881
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	0	26 376
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 923	27 508
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 688	755
		3 038 945	2 996 705
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	2 430
		0	2 430
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-220 595	-95 821
	El	-212 134	-189 996
	Uppvärmning	-501 785	-516 056
	Vatten	-106 721	-95 551
	Renhållning	-73 744	-73 568
	TV, bredband, iptelefoni	-21 066	-35 293
	Serviceavtal	-24 022	-16 774
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-240 158	-249 587
	Försäkringar	-36 392	-35 651
	Fastighetsskatt	-99 021	-73 141
	Övriga driftskostnader	-30 993	-59 727
		-1 566 631	-1 441 165
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 410	-9 138
	Förvaltningskostnader	-202 563	-190 650
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 478	-26 186
	Föreningsverksamhet	-439	-1 052
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-110 092	-111 634
	Konsulter	-33 750	0
	Medlemsavgifter HSB	-23 200	-23 200
		-397 932	-361 860
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-71 908	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-44 375	0
		-116 283	0
Not 7	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	-10 950	0
	Övriga arvoden	-38 000	-63 150
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-8 254	-14 187
	Utbildning	-4 675	-919
		-63 079	-79 456
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-394 418	-390 142
	Markanläggningar	-17 535	-18 919
		-411 954	-409 061

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 499 874	15 004 701
Årets investering byggnader	0	495 173
Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	601 626	601 626
Årets investering markanläggning	701 408	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 821 908	16 120 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 973 999	-4 583 856
Årets avskrivningar byggnader	-394 418	-390 142
Ingående avskrivningar markanläggningar	-601 626	-582 708
Årets avskrivningar markanläggningar	-17 535	-18 919
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 987 578	-5 575 625

Utgående bokfört värde	10 834 330	10 544 875
Bokförda värden byggnader	10 131 457	10 525 875
Bokförda värden mark	19 000	19 000
Bokförda värden markanläggningar	683 873	0

Fastighetsbeteckning: Iden 4 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	23 000 000	8 616 000	31 616 000	21 207 000
Lokaler	1957	686 000	541 000	1 227 000	952 000
		23 686 000	9 157 000	32 843 000	22 159 000

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	636
	0	636

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	43 524	36 392
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 604	32 550
Förutbetald administration	115 727	112 327
Förutbetald fastighetsskötsel	50 340	32 303
	242 195	213 572

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 780	3 737 741	1 583 541	638 468
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			638 468	-638 468
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		230 000	-230 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-116 283	116 283	
Årets Resultat				415 273
Belopp vid årets utgång	128 780	3 851 458	2 108 292	415 273

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,34%	2021-12-01	1 309 443	100 000
Stadshypotek	1,20%	2020-12-01	1 816 006	100 000
Stadshypotek	1,23%	2022-12-01	2 165 686	100 000
			5 291 135	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 275 129
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 791 135

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	11 654 000	11 654 000
Summa ställda säkerheter	11 654 000	11 654 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	78 540	84 447
Uttag	-8 446	-5 907
	70 094	78 540


Not 15 Aktuell skatteskuld


Årets beräknade skatteskuld	25 244	0
	25 244	0


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 391	129 769
Upplupna räntekostnader	5 485	5 541
Upplupen revision	9 410	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	3 916	49 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	222 847	220 730
	<u>271 049</u>	<u>415 053</u>


Östersund 20/5 2020


Eija Koivisto


Gunni Holm


Jessica Persson


Martin Jönsson


Peter Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27


Nils Svensson

Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Iden i Östersund 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 och kassaflöde 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. Revisornas 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 revisorsred 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. 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 Bostadsrättsförening Iden I Östersund 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att tillse 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, viktiga 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.

Östersund den 27/5 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nils Svensson

Av föreningen vald revisor