

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Förmannen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0761) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 8 och 12, byggd år 1939 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
37	lägenheter (bostadsrätt)	1 962
2	lokaler (hyresrätt)	131
23	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12. På stämman deltog 8 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 38 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Stefan Andersson	ordförande
Lilian Grundh	vice ordförande Miljöansvarig
Birgitta Thorslund	sekreterare
Stefan Svensk	ledamot
Fredrik Öhman	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Sören Sundberg	styrelsesuppleant
Carina Ersson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Andersson samt suppleanter Sören Sundberg Carina Ersson

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stefan Andersson, Lilian Grundh, Stefan Svensk och Birgitta Thorslund, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

På ordinarie föreningsstämma utsågs styrelsen till valberedning.

Det har inte förekommit någon fritids eller studieverksamhet under året.

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: 141 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Installation av IMD elavläsning
2016	Utbyte av fönster samt balkongdörrar. Tätning av lägenheternas ventilkökanaler.
2015	Energisparande åtgärder.
2014	Utbyte av takrännor samt översyn av taken.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Undersökning av ventilation i lägenheterna.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 43 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 832 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Högre kostnader på el och fjärrvärme samt framtida investeringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 885	1 844	1 837	1 852	1 726
Rörelseresultat i tkr	295	278	455	204	293
Resultat efter finansiella poster i tkr	154	140	325	79	68
Balansomslutning i tkr	11 568	11 743	11 697	11 492	10 252
Soliditet %	20	19	18	15	16
Årsavgift/kvm* i kr	816	808	808	808	748
Driftskostnad/kvm i kr	480	472	488	535	502
Räntekostnad/kvm i kr	68	66	62	60	108
Bankskuld/kvm i kr	4 248	4 333	4 416	4 498	3 940

*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 driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 810	0	1 488 743	504 501	139 565
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	139 565	-139 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			141 000	-141 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-46 245	46 245	0
Årets resultat					153 695
Belopp vid årets utgång	77 810	0	1 583 498	549 311	153 695

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 488 743
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	141 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-46 245</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 583 498

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	549 311
Årets resultat	<u>153 695</u>
Summa	703 006

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **703 006**

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



**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 885 172	1 844 183
Summa rörelseintäkter		1 885 172	1 844 183

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 004 005	-988 022
Övriga externa kostnader	Not 4	-224 870	-171 838
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 245	-74 803
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 606	-55 914
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-264 449	-275 610
Summa rörelsekostnader		-1 590 174	-1 566 187

Rörelseresultat

294 997 277 996

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 820	331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 122	-138 762
Summa finansiella poster		-141 302	-138 431

Årets resultat

153 695 139 565

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	10 312 316	10 461 014
	<u>10 312 316</u>	<u>10 461 014</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>10 312 316</u>	<u>10 461 014</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

12	40 081
----	--------

Avräkningskonto HSB

1 162 865	1 165 098
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 9	0	315
-------	---	-----

Övriga kortfristiga fordringar

2 040	2 059
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	91 260	74 638
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

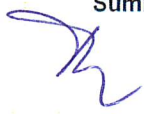
<u>1 256 177</u>	<u>1 282 191</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 256 177</u>	<u>1 282 191</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 568 493</u>	<u>11 743 205</u>
-------------------	-------------------



**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	77 810	77 810
Fond för yttre underhåll	1 583 498	1 488 743
Summa bundet eget kapital	1 661 308	1 566 553

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	549 311	504 501
Årets resultat	153 695	139 565
Summa fritt eget kapital	703 006	644 066

Summa eget kapitalNot 11 **2 364 314** **2 210 619****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 428 217	8 891 239
Summa långfristiga skulder		4 428 217	8 891 239

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 462 995	177 406
Leverantörsskulder		68 164	243 615
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 926	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 035	1 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	239 841	219 290
Summa kortfristiga skulder		4 775 961	641 347

Summa skulder**9 204 178** **9 532 586****Summa eget kapital och skulder****11 568 493** **11 743 205**

**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 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 1.9% 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.

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 3.870.723 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 600 896	1 585 068
	Hysesintäkt lokaler	114 660	111 696
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 525	30 825
	Hysesintäkt övrigt	3 060	3 060
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	13 200	13 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	95 225	91 638
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 838	7 496
	Ovriga intäkter	18 768	1 200
		1 885 172	1 844 183
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 658	-56 268
	El	-107 513	-100 542
	Uppvärmning	-299 922	-294 756
	Vatten	-148 486	-131 241
	Renhållning	-50 187	-48 906
	TV, bredband, iptelefoni	-14 142	-13 820
	Serviceavtal	-23 943	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-220 118	-254 441
	Försäkringar	-25 696	-24 588
	Fastighetskatt	-44 062	-39 802
	Ovriga driftskostnader	-31 278	-23 658
		-1 004 005	-988 022
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 588	-13 352
	Förvaltningskostnader	-120 465	-74 700
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 301	-8 596
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-57 601	-57 030
	Förbrukningsinventarier	-6 755	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
	Arrende, hyra, leasing	-3 060	-3 060
		-224 870	-171 838
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll utvändigt	-46 245	-74 803
		-46 245	-74 803
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-19 400	-23 425
	Vicevärdsarvode	-20 004	-20 004
	Sociala avgifter	-11 202	-12 485
		-50 606	-55 914
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-264 449	-275 610
		-264 449	-275 610

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 747 121	13 747 121
Årets investering byggnader, IMD	115 750	0
Ingående anskaffningsvärde mark	16 674	16 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 879 545	13 763 795

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 302 781	-3 027 170
Årets avskrivningar byggnader	-264 449	-275 610
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 567 229	-3 302 781

Utgående bokfört värde	10 312 316	10 461 014
Bokförda värden byggnader	10 295 642	10 444 340
Bokförda värden mark	16 674	16 674

Fastighetsbeteckning: Förmannen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	9 800 000	2 944 000	12 744 000	9 405 000
Lokaler		417 000	166 000	583 000	2 593 000
		10 217 000	3 110 000	13 327 000	11 998 000

Not 9 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	315
	0	315

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 260	74 638
	91 260	74 638

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 810	0	1 488 743	504 501	139 565
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	139 565	-139 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			141 000	-141 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-46 245	46 245	
Årets Resultat					153 695
Belopp vid årets utgång	77 810	0	1 583 498	549 311	153 695

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,04%	2022-01-25	4 467 140	38 923
Swedbank		1,19%	2020-01-28	3 221 572	105 624
Swedbank		1,36%	2020-09-25	1 202 500	32 500
				8 891 212	177 047

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 428 217**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 708 188
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 005 977

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 342 300	14 342 300
Summa ställda säkerheter	14 342 300	14 342 300

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 926	0
	3 926	0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	500	500
Arbetsgivaravgifter	535	536
	1 035	1 036

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 085	4 085
Upplupna räntekostnader	13 864	15 347
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 771	105 761
El, Fjärrvärme, Vatten	56 714	55 190
Upplupet arvode	13 000	8 970
Upplupet revisionsarvode	13 000	16 830
Övriga upplupna kostnader	5 407	13 107
	239 841	219 290

23/4 2020

Birgitta Thorslund

Fredrik Ohrman

Lilian Grund

Stefan Andersson

Stefan Svensk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

05-25

Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman

 Anna Maria Christiansson
 BoRevison i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Sandviken, org.nr. 785500-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Sandviken 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Förmannen i Sandviken 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 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.

Sandviken den 2015 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor