

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Magistern med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0553) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Resedan 14, byggd år 1959 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
72	lägenheter (bostadsrätt)	4 278
1	lokaler (bostadsrätt)	174
2	lokaler (hyresrätt)	28
13	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20 och 15 medlemmar deltog. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Hansson	ordförande
Sune Olsson	vice ordförande
Iréne Svensk	sekreterare
Anna Breisch	sekreterare
Olle Hallin	ledamot
Yvonne Wallin	ledamot
Lars-Åke Westerlund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ingegerd Hansson	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sune Olsson och Yvonne Wallin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Hansson, Sune Olsson, Olle Hallin och Ingegerd Hansson, två i förening.

Revisor har varit Stig Högberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Zenita Persson och Karin Olsson

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Grillfest och Julfest har anordnats 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: 268 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Ombyggnad av pannrum till föreningslokal. Ombyggnad av kök
2016	Fönsterbyte
2017	Iordningsställande av parkering med asfalt och stenbeläggning längs Alirgatan
2018	Byte av diskmaskin och kylskåp i föreningslokalen. Byte av toalettstolar
2019	Nytt Miljöhus, påbörjat arbete med underlag för asfaltering och ny parkering.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Färdigställande av asfaltsytor. Nya lås till entredörrar.
2020	Översyn av stuprör och Hängrännor
2020	Översyn av trapphus ev. målning
2020	Underhåll av inglasning balkonger (påbörjat)

Föreningen har påbörjat med större investering av nya dörr lås med kortläsare till entrédörrar och denna beräknas vara klar 2020-08.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 290 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3,6% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 636 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Ökande omkostnader och byggandet av Miljöhus.

Medlemsinformation

Av föreningens 72 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 061	3 057	3 010	2 912	2 943
Rörelseresultat i tkr	373	473	459	23	694
Resultat efter finansiella poster i tkr	154	242	207	-238	404
Balansomslutning i tkr	16 147	15 818	15 878	16 131	13 068
Soliditet %	18,2	17,6	16,0	14,4	19,7
Årsavgift/kvm* i kr	614	608	602	596	596
Driftskostnad/kvm i kr	388	396	402	420	387
Räntekostnad/kvm i kr	49	52	56	58	65
Bankskuld/kvm i kr	2 697	2 760	2 822	2 885	2 187

*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	134 290	0	2 159 441	244 868	242 170
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	242 170	-242 170
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			268 000	-268 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-207 383	207 383	0
Årets resultat					153 735
Belopp vid årets utgång	134 290	0	2 220 058	426 421	153 735

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 159 441
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	268 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-207 383</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 220 058

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	426 421
Årets resultat	<u>153 735</u>
Summa	580 156

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **580 156**

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	3 008 015	3 004 039
Summa rörelseintäkter		3 008 015	3 004 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 738 378	-1 773 328
Övriga externa kostnader	Not 4	-168 030	-165 487
Underhåll enligt plan	Not 5	-207 383	-60 816
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-167 230	-177 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-353 512	-353 512
Summa rörelsekostnader		-2 634 533	-2 530 625
Rörelseresultat		373 482	473 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		228	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 900	-231 394
Övriga finansiella poster	Not 8	-75	0
Summa finansiella poster		-219 747	-231 244
Årets resultat		153 735	242 170

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 13 580 541 13 934 053

Pågående nyanläggningar

Not 10 787 501 0

Summa materiella anläggningstillgångar

14 368 043 13 934 053

Summa anläggningstillgångar

14 368 043 13 934 053

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 1 501

Avräkningskonto HSB

1 668 109 1 776 104

Övriga kortfristiga fordringar

7 829 4 959

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 102 611 101 471

Summa kortfristiga fordringar

1 778 551 1 884 035

Summa omsättningstillgångar

1 778 551 1 884 035

Summa tillgångar

16 146 593 15 818 088

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	134 290	134 290
Fond för yttre underhåll	2 220 058	2 159 441
Summa bundet eget kapital	2 354 348	2 293 731

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	426 421	244 868
Årets resultat	153 735	242 170
Summa fritt eget kapital	580 156	487 038

Summa eget kapital

Not 12 **2 934 503** **2 780 769**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 906 874	7 445 710
Summa långfristiga skulder		5 906 874	7 445 710

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 173 710	4 916 874
Medlemmarnas inre fond	Not 14	102 912	145 144
Leverantörsskulder		593 229	98 033
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 754	2 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 627	9 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	416 983	419 911
Summa kortfristiga skulder		7 305 216	5 591 609

Summa skulder

13 212 090 **13 037 319**

Summa eget kapital och skulder

16 146 593 **15 818 088**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	153 735	242 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	353 512	353 512
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	507 246	595 682
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 511	-12 426
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	456 771	-4 376
Kassaflöde från löpande verksamhet	961 506	578 880
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-787 501	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-787 501	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-282 000	-297 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-282 000	-297 496
Årets kassaflöde	-107 995	281 384
Likvida medel vid årets början	1 776 104	1 494 721
Likvida medel vid årets slut	1 668 109	1 776 104

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar in i de likvida medlen. *Exklusive skulder till kreditinstitut.

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 1,79 % 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 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. Beskattningsen 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf:s förändringar av brf:s likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 628 060	2 602 068
	Årsavgifter lokaler	147 468	146 004
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-52 944	-52 944
	Hysesintäkt garage och bilplatser	96 420	97 570
	Hysesintäkt övrigt	1 920	1 920
	Årsavgift konsumtionsavgift el	178 420	185 937
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 624	8 634
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 047	14 850
		3 008 015	3 004 039
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-127 195	-104 941
	El	-232 919	-242 156
	Uppvärmning	-512 713	-532 272
	Vatten	-204 700	-232 291
	Renhållning	-61 068	-59 253
	TV, bredband, iptelefoni	-89 139	-64 464
	Obligatoriska besiktningar	0	-35 542
	Serviceavtal	-21 063	-3 859
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-357 916	-313 316
	Försäkringar	-40 750	-38 729
	Fastighetsskatt	-66 216	-57 627
	Övriga driftskostnader	-24 700	-88 879
		-1 738 378	-1 773 328
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 308	-9 048
	Förvaltningskostnader	-114 509	-110 600
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 278	-8 856
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 674	-10 983
	Medlemsavgifter HSB	-25 900	-25 900
	Kundförluster m m	-360	-100
		-168 030	-165 487



Not 5	Underhåll enligt plan		
	Arbeten med p-platser 2019	129 428	0
	Byte pump UC 2019	11 327	0
	Byte källardörrar 2019	60 009	0
	Byte toalettstolar	6 619	34 693
	Byte kylskåp föreningslokal 2018	0	6 846
	Byte diskmaskin föreningslokal 2018	0	6 090
	Byte av fönster 2018	0	13 187
		207 383	60 816
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	0	0
	Löner för anställda	0	-3 200
	Vicevärdsarvode	-52 992	-52 992
	Övriga arvoden	-83 250	-84 800
	Övriga personalkostnader	0	-675
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-28 488	-33 315
		-167 230	-177 482
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-353 512	-353 512
		-353 512	-353 512
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgifter låneavier	-75	0
		-75	0

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 675 038	19 675 038
Ingående anskaffningsvärde mark	69 000	69 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	226 286	226 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 970 324	19 970 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 809 985	-5 456 473
Årets avskrivningar byggnader	-353 512	-353 512
Ingående avskrivningar markanläggningar	-226 286	-226 286
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 389 783	-6 036 271

Utgående bokfört värde

13 580 541 **13 934 053**

Bokförda värden byggnader

13 511 541 13 865 053

Bokförda värden mark

69 000 69 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	16 400 000	4 192 000	20 592 000	17 699 000
Lokaler		444 000	0	444 000	453 000
		16 844 000	4 192 000	21 036 000	18 152 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering: Miljöhus	239 101	0
Årets investering: Asfaltering	548 400	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	787 501	0

Pågående nyanläggningar avser ett nytt miljöhus samt förberedande grävning inför asfaltering. Båda projekten kommer att avslutas under 2020.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	42 992	40 750
Förutbetalt HSB avtal	35 877	35 390
Förutbetalt Telenor	22 823	22 459
Förutbetalt Securitas	919	2 872
	102 611	101 471

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	134 290	0	2 159 441	244 868	242 170
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	242 170	-242 170
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			268 000	-268 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-207 383	207 383	
Årets Resultat					153 735
Belopp vid årets utgång	134 290	0	2 220 058	426 421	153 735

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,79%	2020-06-17	1 920 000	50 000
Stadshypotek		2,00%	2020-09-01	2 008 165	96 000
Stadshypotek		1,56%	2020-09-30	2 167 545	58 000
Stadshypotek		1,57%	2021-09-30	3 270 000	40 000
Stadshypotek		1,50%	2024-09-01	2 714 874	38 000
				12 080 584	282 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 906 874**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 128 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 670 584

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	13 480 000	13 480 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 480 000	13 480 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	145 144	168 484
Uttag	-42 232	-23 340
	102 912	145 144

Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	10 754	2 165
	10 754	2 165

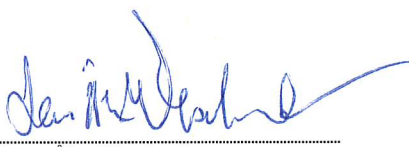
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	1 462	2 789
Personalens källskatt	1 344	1 441
Arbetsgivaravgifter	460	786
Övriga kortfristiga skulder	4 361	4 466
	7 627	9 483

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	44 500	49 000
Upplupen el	15 645	21 441
Upplupna sociala avgifter	13 982	15 396
Upplupen fjärrvärme	60 160	65 019
Upplupna räntekostnader	7 017	9 293
Upplupen revision	9 350	9 109
Upplupen kostnad beställda arbeten	12 346	34 693
Upplupen renhållning	745	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 238	215 960
	416 983	419 911

11.3 2020

Anna Breisch


Irene Svensk


Lars-Ake Westlund

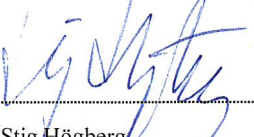

Olle Hallin


Sune Olsson


Yvonne Wallin


Ake Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-18


Stig Högberg
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Magistern, org.nr. 786500-0553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Magistern 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 revisionssed 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 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 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 Magistern för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Bollnäs den 18 / 5 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Stig Högberg

Av föreningen vald revisor