



Styrelsen för HSB BRF NORRA MILSTOLPEN I BORÅS

Org.nr: 716447-6926

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6926

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1972 på fastigheten Milstolpen 7 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodagatan 10-48 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	41	st	1	rok	1 789,5	m ²
		58	st	2	rok	3 578	m ²
		24	st	3	rok	2 007	m ²
		11	st	4	rok	1 146,0	m ²
		3	st	5	rok	325,0	m ²
		137	st			8 845,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			2 048,0	m ²
		38	st				
		112	st				
		151	st			2 048,0	m ²
Garage	Hyresrätt						
P-platser	Hyresrätt						
Totalt		288	st			10 893,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte
- Nya entrépartier
- 24 st nya lägenheter på Bodagatan 26-32

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stort underhåll av områdets grönområden där det tagits bort träd och buskar för att få ett finare och mer välvårdat området. Några av träden har tagits bort för att de helt enkelt var dåliga och nästintill "döda".
- Nya väggar, pga kraftiga sättsprickor, och LED-belysning i resterande del av källaren i hus 5, samt i hela källargången i hus 2.
- OVK-kontroll/besiktningen i lägenheterna är klar och godkänd.
- Spolning och filmning av husens rör och stammar är genomförd. Utvärdering av resultatet pågår.
- Digitala portlås och nya låscylindrar finns nu i samtliga ytterdörrar till trapphus och källaringångar vilket innebär ökad trygghet och säkerhet.
- Nya lås i samtliga garage som är samma som de nya låsen till trapphusen.
- Kameraövervakning vid garagen och parkeringsplatserna vilket innebär ökad trygghet och säkerhet.
- Samtliga takfläktar är bytta och tillhörande injustering är gjord i varje lägenhet.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande underhåll:

- Nya väggar samt LED-belysning i den återstående delen av källaren i hus 1 och 3.
- OVK-kontroll/besiktning ska slutföras, återstår endast källarlägenheterna i hus 3.
- Upphandling pågår gällande ny belysning och el i garagemiljö, både in. Och utvändigt.
- Byte av köksfönster i hus 3
- Renovering av bastu, nytt golv, ny panel och ny ventilation.
- Styrelsen arbetar med nya avtal för TV och bredband, vilket kommer presenteras på en extra stämma
- Uppmärkning av alla källarförråd har påbörjats och ska slutföras under 2020.

Föreningen planerar att det ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett positivt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1% från och med 2020-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 279 697 kr. Under året har föreningen amorterat 1 115 370 kr, vilket ger en amorteringstakt på 44 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 49 279 kr.

Väsentliga avtal

Avtal på administrativ- och teknisk förvaltning med HSB FastighetsFörvaltning Göta AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 180 (fg år 177) medlemmar, 27 st medlemmar har utträtt och 30 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Yvonne Gröhn	ordförande
Vaclav Belohlavek	vice ordförande
Mats Hjort	sekreterare
Sharbil Ishak	ledamot
Amir Kurtovic	ledamot
Lena Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Conny Gustafsson	suppleant (avliden)
Selma Spreco	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Yvonne Gröhn, ledamöterna Mats Hjort och Sharbil Ishak samt suppleanten Selma Spreco.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Gröhn, Vaclav Belohlavek och Mats Hjort samt Peter Johansson extern firmatecknare, två i förening.

Vicevärd har varit Peter Johansson HSB Förvaltning.

Revisor har varit Peter Sundell med Romana Jerabkova som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Yvonne Gröhn med Vaclav Belohlavek som suppleant

Valberedning har varit Mats Hjort, sammankallande, samt Peter Sundell och Bashir Ishak.

Under året har det hållits informationsmöte för projektet "grannsamverkan" tillsammans med brf Södra Milstolpen och polisen.

Lekplatserna är besiktade utan några anmärkningar.

Utvärdering av de digitala portlåsen ska göras och därefter se om det finns behov av en utökning ex. digitalt bokningssystem för tvättstugorna

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	9 395	9 383	9 186	9 382	7 452
Res. efter finansiella poster, tkr	-307	542	52	-480	-230
Soliditet, %	37	36	35	34	25
Balansomslutning, tkr	82 464	83 526	84 149	85 076	91 677
Eget kapital, tkr	30 397	30 254	29 712	28 635	22 993
Taxeringsvärde, tkr	93 000	67 200	67 200	67 200	46 200
- varav byggnad, tkr	71 000	55 000	55 000	55 000	37 000
Underhållsfond tkr	7 505	8 239	7 640	8 744	8 355
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	748	737	732	681
Bankskuld kr/m ²	4 524	4 626	4 725	4 845	4 315
Belåningsgrad, %	53	75	77	78	105
Räntekostnader kr/m ²	76	77	79	95	118

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 762 491	19 858 518	8 238 745	-147 653	542 090
Insatser o upplåtelser u året	8 823	441 177			
Vinstdisp enl. stämmobeslut -18				<u>542 090</u>	-542 090
				394 437	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -19			549 000	-549 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -19			-1 283 088	1 283 088	
Årets resultat					-306 910
Belopp vid årets slut	1 771 314	20 299 695	7 504 657	1 128 525	-306 910

Föreningen äger 1 lägenhet.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	17 646
Upplåtelser lgh	<u>-8 823</u>
Belopp vid årets slut	8 823

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	394 437
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-549 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 283 088
Årets resultat	<u>-306 910</u>
	821 615

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>821 615</u>
	821 615

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 504 657 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 394 935	9 383 384
Summa rörelsens intäkter		9 394 935	9 383 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 430 497	-5 500 721
Periodiskt underhåll		-1 283 088	-435 390
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 100	-63 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-196 203	-196 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 913 480	-1 817 204
Summa rörelsens kostnader		-8 881 368	-8 013 213
Rörelseresultat		513 567	1 370 171
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 573	15 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 050	-843 635
Summa finansiella poster		-820 477	-828 081
Årets resultat		-306 910	542 090
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-306 910	542 090
Reservering till fond för yttre underhåll		-549 000	-719 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 283 088	435 390
Resultat efter fondförändring		427 178	258 480

cd



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF NORRA MILSTOLPEN I BORÅS, 716447-6926

Balansräkning**2019-12-31 2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	64 910 168	65 530 468
Mark		7 632 000	7 632 000
Markanläggningar	Not 7	<u>1 160 333</u>	<u>1 203 312</u>
		73 702 501	74 365 780

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar		<u>73 703 001</u>	<u>74 366 280</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 971	18 825
Avräkningskonto HSB Göta		8 220 379	8 630 765
Övriga fordringar	Not 9	<u>10 042</u>	<u>9 681</u>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>524 845</u>	<u>500 554</u>
		8 761 237	9 159 825

Summa omsättningstillgångar		<u>8 761 237</u>	<u>9 159 825</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

82 464 238	83 526 105
-------------------	-------------------

cl

**Balansräkning****2019-12-31 2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 771 314	1 762 491
Upplåtelseavgifter	20 299 695	19 858 518
Fond för yttre underhåll	7 504 657	8 238 745
	<u>29 575 666</u>	<u>29 859 754</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 128 525	-147 653
Årets resultat	-306 910	542 090
	<u>821 615</u>	<u>394 437</u>

Summa eget kapital	<u>30 397 281</u>	<u>30 254 191</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>48 206 745</u>	<u>49 322 160</u>
		48 206 745	49 322 160

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	1 072 952	1 072 952
Leverantörsskulder		919 365	933 843
Skatteskulder		0	20 167
Fond för inre underhåll		316 937	334 905
Övriga skulder	Not 11	96 359	94 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>1 454 599</u>	<u>1 493 466</u>
		3 860 212	3 949 754

Summa skulder		<u>52 066 957</u>	<u>53 271 914</u>
---------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**82 464 238 83 526 105**

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	2,3
Markanläggningar	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 306 482 kr.

cd

Noter

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 613 974	6 604 918
	Hyrer	2 661 694	2 642 563
	Övriga intäkter	171 085	178 393
	Bruttoomsättning	9 446 753	9 425 874
	Avgiftsbortfall	-13 650	0
	Hysesbortfall	-38 168	-42 490
		9 394 935	9 383 384
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 298 030	1 195 244
	Reparationer	467 934	664 053
	El	315 562	333 915
	Uppvärmning	1 457 555	1 435 798
	Vatten	554 759	516 596
	Sophämtning	358 473	348 856
	Kabel-TV, internet	107 148	104 857
	Fastighetsförsäkring	151 075	143 270
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	188 649	193 865
	Förvaltningsarvoden	288 078	277 050
	Övriga driftskostnader	243 234	287 216
		5 430 497	5 500 721
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 500	16 800
	Medlemsavgifter	46 600	46 600
		58 100	63 400
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	136 999	135 000
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	17 400	17 400
	Sociala kostnader	37 804	40 098
		196 203	196 498
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 870 501	1 774 225
	Markanläggningar	42 979	42 979
		1 913 480	1 817 204

**Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2099

1980

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

79 092 473

79 563 203

Årets investeringar

1 250 201

-470 730

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

80 342 674

79 092 473

Ingående ackumulerade avskrivningar

-13 562 005

-11 787 780

Årets avskrivningar

-1 870 501

-1 774 225

Utgående avskrivningar

-15 432 506

-13 562 005

Utgående bokfört värde**64 910 168****65 530 468**

Taxeringsvärde för Milstolpen 7

Byggnad - bostäder

71 000 000

55 000 000

71 000 000

55 000 000

Mark - bostäder

22 000 000

12 200 000

22 000 000

12 200 000

Taxeringsvärde totalt

93 000 000

67 200 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

1 289 270

1 289 270

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 289 270

1 289 270

Ingående ackumulerade avskrivningar

-85 958

-42 979

Årets avskrivningar

-42 979

-42 979

Utgående avskrivningar

-128 937

-85 958

Bokfört värde**1 160 333****1 203 312****Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran

2 786

0

Skattekonto

7 256

9 681

10 042**9 681**

ed

**Noter****2019-12-31 2018-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB	6953440002	1,67%	2024-12-30	13 492 559	269 852
Föreningssparb Sjuhärad AB	6558210719	1,25%	2022-03-25	10 000 000	0
Swedbank AB	2752020533	1,94%	2020-08-25	10 987 375	303 100
Swedbank Hypotek	2557061492	1,36%	2021-08-25	1 649 763	0
Swedbank Hypotek	2658762121	1,57%	2022-03-25	5 050 000	100 000
Swedbank Hypotek	2658762147	1,85%	rörligt	4 500 000	0
Swedbank Hypotek	2857731232	1,57%	2021-05-25	3 600 000	400 000
				49 279 697	1 072 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **48 206 745**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 43 914 937

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 072 952 1 072 952**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 54 000 000 54 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	42 731	42 133
Arbetsgivaravgifter	35 642	37 491
Mervärdesskatt	11 952	12 484
Övriga kortfristiga skulder	6 034	2 313
	96 359	94 421

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	44 823	88 534
Övriga upplupna kostnader	279 989	289 897
Förutbetalda hyror och avgifter	1 129 787	1 115 035
	1 454 599	1 493 466



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF NORRA MILSTOLPEN I BORÅS, 716447-6926

Borås

613

2020

Yvonne Gröhn

Mats Hjort

Amir Kurtovic

Sharbil Ishak

Lena Nilsson

Vaclav Belohlavek

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Sundell

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

2020-03-10

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norra Milstolpen i Borås för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Norra Milstolpen i Borås 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.

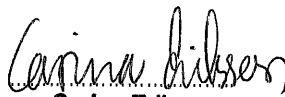
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

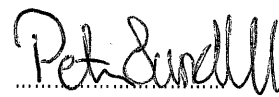
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

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.

Borås den 5 / 3 2020


Carina Eriksson
2020-03-10
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Peter Sundell
Av föreningen vald revisor