

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Flemingbo med säte i Gävle (org.nr 785000-1228) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 41:5 o 41:6, byggd år 1962 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
39	lägenheter (bostadsrätt)	2 376,0
2	lokaler (bostadsrätt)	51,0 Vicevärd + Föreningslokal
1	lokal (hyresrätt)	98,5
7	garage	
29	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 juni 2019. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman tog även enhälligt det första beslutet att anta 2011 års normalstadgar ver 5.

Föreningen hade vid årets slut 40 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jesper Mårtén	ordförande
Kenneth Garph	vice ordförande
Morgan Söderhäll	sekreterare
Magnus Klasenius	ledamot
Ingegerd Eriksson	ledamot
Håkan Jansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Daniel Knutsson	styrelsesuppleant
Johannes Mårtensson	styrelsesuppleant
David Hedberg	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jesper Mårtén.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jesper Mårtén, Kenneth Garph, Ingegerd Eriksson, Morgan Söderhäll, två i förening.

Revisor har varit Tommy Persson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Berit Jansson, Emma Cedergren och Beatrice Frykman.

Studieorganisatör har varit Ingegerd Eriksson.

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: 106 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Relining av utlopp spillvatten
2015	Radonmätning och OVK besiktning Byte av termostater i samtliga lägenheter. Byte lås i hela fastigheten Byte till LED-lampor i gemensamma utrymmen. Takbesiktning samt målning av tak.
2016	Byte av samtliga fönster och balkongdörrar.
2017	Byte av stigare och mätartavlor Byte av torkskåp
2018	Byte av tryckkärl till Flamcomat Renovering av tvättstugan
2019	Flamcomat
2019	Renovering av bastu
2019	Ommålning av tvättstuga o torkrum

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Terrass vid föreningslokalen
2021	Byte av brandvarnare

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 141 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 563 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: El, sopor o vatten

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 586	1 595	1 605	1 525	1 517
Rörelseresultat i tkr	196	109	19	-103	28
Resultat efter finansiella poster i tkr	86	-2	-97	-215	-71
Balansomslutning i tkr	7 480	7 479	7 588	7 809	6 804
Soliditet %	44	43	42	42	52
Årsavgift/kvm* i kr	552	552	552	526	526
Driftskostnad/kvm i kr	354	359	372	363	349
Räntekostnad/kvm i kr	44	44	46	44	39
Bankskuld/kvm i kr	1 390	1 440	1 501	1 625	1 099

*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	96 000	0	0	3 106 926	-2 155
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-2 155	2 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			106 000	-106 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-61 389	61 389	0
Årets resultat					86 167
Belopp vid årets utgång	96 000	0	44 611	3 060 160	86 167

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	106 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-61 389
Fondbehållning vid årets slut:	44 611

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 060 160
Årets resultat	86 167
Summa	3 146 327

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 146 327**

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	1 585 704	1 595 480
Summa rörelseintäkter		1 585 704	1 595 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-893 709	-905 401
Övriga externa kostnader	Not 4	-141 482	-139 691
Underhåll enligt plan	Not 5	-61 389	-146 669
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 003	-72 025
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 663	-222 354
Summa rörelsekostnader		-1 389 246	-1 486 140
Rörelseresultat		196 458	109 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 291	-111 526
Summa finansiella poster		-110 291	-111 495
Årets resultat		86 167	-2 155

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

5 982 191

6 198 795

Inventarier och installationer

Not 9

20 941

8 500

Summa materiella anläggningstillgångar

6 003 132

6 207 295

Summa anläggningstillgångar

6 003 132

6 207 295

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 609

574

Avräkningskonto HSB

1 367 489

1 183 174

Övriga kortfristiga fordringar

138

42

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

106 037

85 492

Summa kortfristiga fordringar

1 475 272

1 269 282

Kassa

2 000

2 000

Summa kassa och bank

2 000

2 000

Summa omsättningstillgångar

1 477 272

1 271 282

Summa tillgångar

7 480 404

7 478 577

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	96 000	96 000
Fond för yttre underhåll	44 611	0
Summa bundet eget kapital	140 611	96 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 060 160	3 106 926
Årets resultat	86 167	-2 155
Summa fritt eget kapital	3 146 327	3 104 771

Summa eget kapital

Not 11 **3 286 939** **3 200 771**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 105 006	3 304 338
Summa långfristiga skulder		1 105 006	3 304 338

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 404 332	333 332
Medlemmarnas inre fond	Not 13	328 196	312 131
Leverantörsskulder		137 952	85 977
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 079	5 236
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 779	9 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	209 121	227 501
Summa kortfristiga skulder		3 088 460	973 468

Summa skulder

4 193 466 **4 277 806**

Summa eget kapital och skulder

7 480 404 **7 478 577**



Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	86 167	-2 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	222 663	222 354
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	308 830	220 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 676	5 038
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 992	45 837
Kassaflöde från löpande verksamhet	331 146	271 074
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-18 500	0
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	-18 500	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-128 332	-153 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-128 332	-153 332
Årets kassaflöde	184 314	117 742
Likvida medel vid årets början	1 185 174	1 067 432
Likvida medel vid årets slut	1 369 489	1 185 174

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 BFAR 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 från 2019 vilket påverkar jämförelsetalet Driftkostnad/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 1,98% 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har inget skattemässigt underskott från tidigare år.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 311 840	1 311 840
	Hysesintäkt lokaler	64 404	64 834
	Hysesintäkt garage och bilplatser	139 949	139 286
	Årsavgift konsumtionsavgift el	102 357	109 855
	Avsatt till inre fond	-41 604	-41 604
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 977	8 640
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 781	2 629
		1 585 704	1 595 480
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-53 692	-68 791
	El	-121 679	-128 066
	Uppvärmning	-214 521	-215 976
	Vatten	-79 554	-84 599
	Renhållning	-57 715	-57 302
	TV, bredband, iptelefoni	-19 866	-19 854
	Serviceavtal	-15 960	-15 503
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-222 225	-220 307
	Försäkringar	-29 262	-28 061
	Fastighetsskatt	-60 513	-58 809
	Övriga driftskostnader	-18 722	-8 133
		-893 709	-905 401
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-13 745	-13 563
	Förvaltningskostnader	-93 938	-90 733
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 976	-8 173
	Föreningsverksamhet	0	-911
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 698	-10 336
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
	Kundförluster m m	-425	-275
		-141 482	-139 691
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll byggnad	-61 389	-146 669
		-61 389	-146 669
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-30 220	-24 880
	Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
	Övriga personalkostnader	0	-355
	Sociala avgifter	-9 783	-16 790
		-70 003	-72 025
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-183 773	-183 773
	Markanläggningar	-32 832	-32 832
	Inventarier	-6 058	-5 750
		-222 663	-222 354

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 269 587	9 269 587
Ingående anskaffningsvärde mark	744 600	744 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	656 628	656 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 670 815	10 670 815

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 946 718	-3 762 945
Årets avskrivningar byggnader	-183 773	-183 773
Ingående avskrivningar markanläggningar	-525 302	-492 471
Årets avskrivningar markanläggningar	-32 832	-32 832
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 688 624	-4 472 020

Utgående bokfört värde

5 982 191 6 198 795

Bokförda värden byggnader	5 139 096	5 322 869
Bokförda värden mark	744 600	744 600
Bokförda värden markanläggningar	98 494	131 326

Fastighetsbeteckning: Söder 41:5 och 41:6 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	18 800 000	7 600 000	26 400 000	20 600 000
Parkering			252 000	252 000	234 000
Lokaler		264 000	165 000	429 000	573 000
		19 064 000	8 017 000	27 081 000	21 407 000

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	28 750	28 750
Årets investeringar, cykelställ	18 500	0
Utgående anskaffningsvärden	47 250	28 750
Ingående avskrivningar	-20 250	-14 500
Årets avskrivningar	-6 058	-5 750
Utgående avskrivningar	-26 308	-20 250
Utgående bokfört värde	20 941	8 500

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	31 122	29 262
Förutbetalda vatten	7 664	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	6 248	5 945
Förutbetalda HSB Södra Norrland	50 984	40 728
Förutbetalda telefoni	855	0
Upplupen intäkt el	9 164	9 557
	106 037	85 492



Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 000	0	0	3 106 926	-2 155
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-2 155	2 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			106 000	-106 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-61 389	61 389	
Årets Resultat					86 167
Belopp vid årets utgång	96 000	0	44 611	3 060 160	86 167

Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,83%	2020-01-28	205 000	125 000
Swedbank		3,79%	2020-10-13	2 156 000	10 000
Swedbank		2,03%	2023-05-25	1 148 338	43 332
				3 509 338	178 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 105 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 713 328
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 617 678
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig,
 men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 582 000	5 582 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	5 582 000	5 582 000

Not 13 Medlemmarnas Inre fond		
Ingående värde	312 131	277 573
Avsättning	41 604	41 604
Uttag	-25 538	-7 046
	328 196	312 131

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 079	5 236
	2 079	5 236

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 250	2 301
Arbetsgivaravgifter	766	1 254
Övriga kortfristiga skulder	3 763	5 736
	6 779	9 291

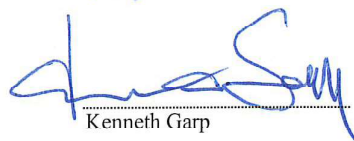
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	13 050	13 050
Upplupen snöröjning	0	19 547
Upplupna sociala avgifter	4 100	4 100
Upplupen el, värme, sophantering	37 058	41 550
Upplupna räntekostnader	13 851	13 200
Upplupen revision	9 412	9 180
Upplupna reparationer	0	2 036
Upplupen kostnad för eningsvald revisor	8 750	4 375
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 900	120 463
	209 121	227 501

2 / 6 2020


Jesper Mårtén


Ingegerd Eriksson


Håkan Jansson

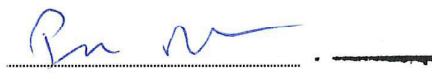

Kenneth Garp


Magnus Klasenius


Morgan Söderhäll

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-04


Tommy Persson
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flemingbo, org.nr. 785000-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, varo 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 Flemingbo 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:

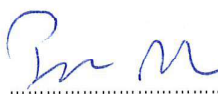
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävlö den 4/6 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Tommy Persson

Av föreningen vald revisor