

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Blåkullan med säte i Härnösand (org.nr 788000-0855) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gultörnet 5, byggd år 1958 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector 2019. I försäkringen ingår styrelseansvar. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	2 060
2	lokaler (hyresrätt)	60
9	garage	
14	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Källström	ordförande
Thomas Berglund	vice ordförande
Anders Bergström	sekreterare
Kent Danielsson	ledamot
Tomas Åhlund	ledamot
Jakob Wallin	ledamot
Thomas Lif	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Per Gyllenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kent Danielsson, Thomas Berglund och Tomas Åhlund

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Källström, Thomas Berglund, Anders Bergström och Kent Danielsson två i förening.

Revisor har varit Arne Bergström medvald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Ingen fritidsverksamhet och aktivitet har förekommit på föreningen och ingen studieverksamhet har bedrivits det senaste 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: 158 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-17.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014-2015	Stambyte kök
2016	Byte av trapphusbelysning, byte tvättmaskiner, byte reglerventil, målning av socklar
2017	Byte av 2 st dörrar i tvättstugan, tagit bort buskar, fyllt grus under källartrapp
2018	Satt klinker i källargång Krokv 9A-B. Byte av garagevägg baksidan termogarage

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Planeringen för mera parkeringsplatser .eventuellt sätta upp fastighetsboxar för post

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 166 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 757 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1683	1 685	1 669	1 666	1 645
Rörelseresultat i tkr	243	126	291	225	160
Resultat efter finansiella poster i tkr	211	91	256	192	110
Soliditet %	47,8	44,5	41,1	37,8	34,3
Årsavgift/kvm* i kr	757	757	749	749	742
Driftskostnad/kvm i kr	508	590	583	572	579
Räntekostnad/kvm i kr	18	20	20	21	24
Bankskuld/kvm i kr	1 100	1 161	1 221	1 277	1 384

*Årsavgiften består utav 1 558 692 kr genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren är inte möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 615	390 000	1 659 421	-30 705	91 401
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	91 401	-91 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 000	-158 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					210 833
Belopp vid årets utgång	132 615	390 000	1 817 421	-97 305	210 833

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 659 421
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>158 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 817 421

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	- 97 305
Årets resultat	<u>210 833</u>
Summa	113 528

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	113 528
--------------------------------	----------------

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	1 683 461	1 685 196
Summa rörelseintäkter		1 683 461	1 685 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 076 843	-1 052 846
Övriga externa kostnader	Not 4	-253 362	-244 985
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-169 961
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 299	-38 113
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-53 096	-53 096
Summa rörelsekostnader		-1 440 600	-1 559 001
Rörelseresultat		242 861	126 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 934	7 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 827	-42 147
Övriga finansiella poster	Not 8	-135	0
Summa finansiella poster		-32 028	-34 794
Årets resultat		210 833	91 401

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 358 044	2 411 140
Summa materiella anläggningstillgångar		2 358 044	2 411 140
Summa anläggningstillgångar			
2 358 044			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		270	0
Avräkningskonto HSB		406 568	310 548
Aktuell skattefordran	Not 10	27 392	31 685
Övriga kortfristiga fordringar		171 790	135 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	134 854	130 870
Summa kortfristiga fordringar		740 874	608 301
Bank	Not 12	2 028 713	2 021 778
Summa kassa och bank		2 028 713	2 021 778
Summa omsättningstillgångar			
2 769 587			
Summa tillgångar			
5 127 630			

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 615	132 615
Upplåtelseavgifter		390 000	390 000
Fond för yttre underhåll		1 817 421	1 659 421
Summa bundet eget kapital		2 340 036	2 182 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 305	-30 705
Årets resultat		210 833	91 401
Summa fritt eget kapital		113 529	60 695
Summa eget kapital	Not 13	2 453 565	2 242 731
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 649 632	1 754 632
Summa långfristiga skulder		1 649 632	1 754 632
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	683 386	705 774
Medlemmarnas inre fond	Not 15	90 626	95 100
Leverantörsskulder		102 865	7 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	147 556	235 181
Summa kortfristiga skulder		1 024 434	1 043 855
Summa skulder			
2 674 066			
Summa eget kapital och skulder			
5 127 630			



HSB - där möjligheterna bor

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad kr/kvm.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,95 % 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. 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 558 692	1 558 692
	Hysesintäkt lokaler	0	850
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 212	46 670
	Årsavgift konsumtionsavgift el	69 507	66 346
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 050	12 481
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	157
		1 683 461	1 685 196
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-58 343	-67 250
	Ventilationsrensning	-25 661	0
	El	-137 466	-127 153
	Uppvärmning	-310 922	-312 007
	Vatten	-114 749	-116 641
	Renhållning	-50 537	-51 346
	TV, bredband, iptelefoni	-32 508	-26 513
	Serviceavtal	-4 568	-13 979
	Förvaltningsavtal	-6 448	-6 290
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-252 505	-255 973
	Försäkringar	-31 165	-29 995
	Fastighetsskatt	-26 585	-22 292
	Övriga driftskostnader	-25 386	-23 407
		-1 076 843	-1 052 846
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 438	-8 913
	Förvaltningskostnader	-152 841	-137 091
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 545	-10 677
	Föreningsverksamhet	-600	-600
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-57 573	-60 394
	Konsulter	-9 565	0
	Förbrukningsinventarier	0	-12 510
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-253 362	-244 985
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-169 961
		0	-169 961
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-43 600	0
	Övriga arvoden	0	-25 000
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Sociala avgifter	-13 699	-9 113
		-57 299	-38 113
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-53 096	-53 096
		-53 096	-53 096
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgifter Swedbank	-135	0
		-135	0

Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 543 334	5 543 334		
Ingående anskaffningsvärde mark		91 800	91 800		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 635 134	5 635 134		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 223 994	-3 170 899		
Årets avskrivningar byggnader		-53 096	-53 096		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 277 090	-3 223 994		
Utgående bokfört värde		2 358 044	2 411 140		
Bokförda värden byggnader		2 266 244	2 319 340		
Bokförda värden mark		91 800	91 800		
Fastighetsbeteckning: Gultörnet 5					
Taxeringsvärde	Värdeår 1957	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		6 200 000	2 185 000	8 385 000	7 014 000
Lokaler		65 000	78 000	143 000	125 000
		6 265 000	2 263 000	8 528 000	7 139 000
Not 10 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		27 392		27 392	31 685
					31 685
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		32 879		32 879	31 165
Förutbetald kabel-TV och bredband		17 695		17 695	17 126
Förutbetald HSB		84 280		84 280	82 579
		134 854		134 854	130 870
Not 12 Bank					
Konto i SBAB		2 026 064		2 026 064	2 021 778
Konto i Swedbank		2 649		2 649	
		2 028 713		2 028 713	2 021 778

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 615	390 000	1 659 421	-30 705	91 401
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	91 401	-91 401
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			158 000	-158 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					210 833
Belopp vid årets utgång	132 615	390 000	1 817 421	-97 305	210 833

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,20%	2020-02-06	578 386	22 388
Stadshypotek		1,52%	2021-06-01	629 632	30 000
Swedbank		1,51%	2021-10-11	1 125 000	75 000
				2 333 018	127 388

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 649 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	509 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 696 078

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	3 298 400	3 298 400
Summa ställda säkerheter	3 298 400	3 298 400

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	95 100	129 604
Uttag	-4 474	-34 504
	90 626	95 100

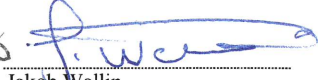
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	582
	0	582

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	8 154	73 698
Upplupna räntekostnader	3 466	4 658
Upplupen revision	9 300	9 000
Snörenhållning	3 941	3 265
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 695	132 260
Del i snöslunga	0	12 300
	147 556	235 181

Härnösand 30/3 2020


Anders Bergström


Jakob Wallin


Kent Danielsson

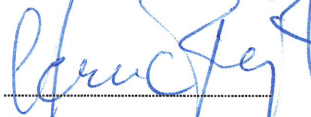

Leif Källström


Thomas Berglund


Thomas Lif

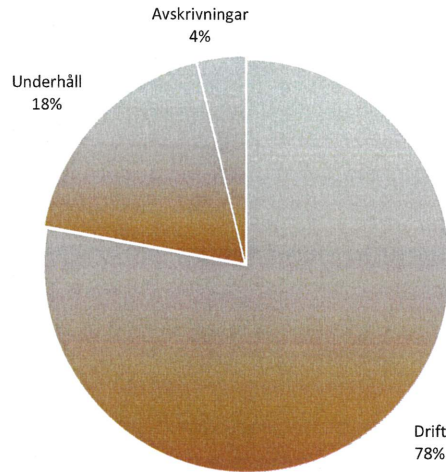

Tomas Ahlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-30

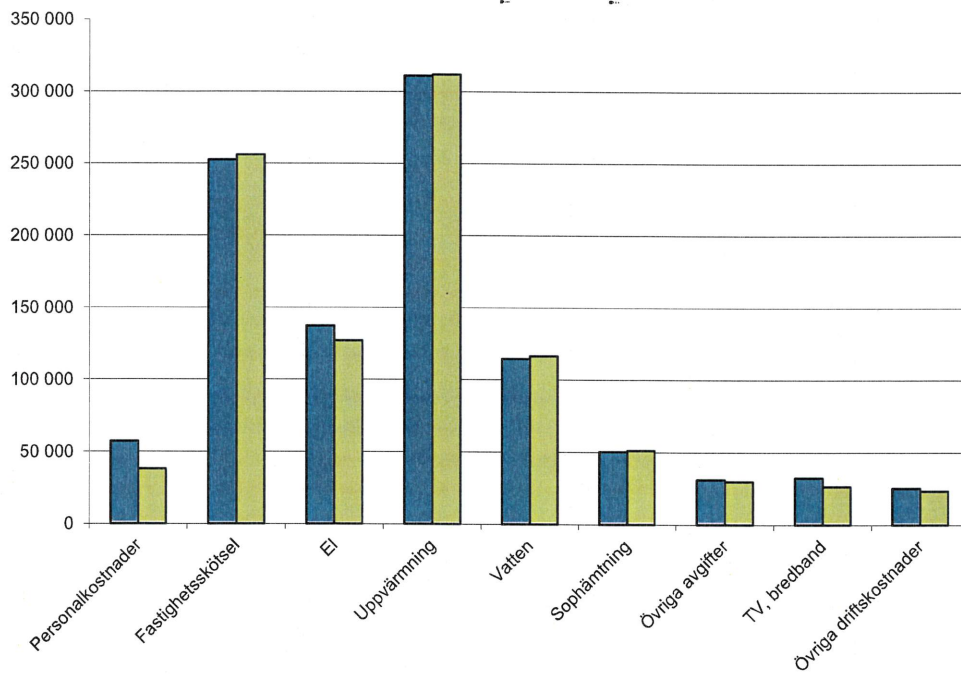

Arne Bergström
Revisor vald av föreningsstämman


Eva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkullan i Härnösand, org.nr. 788000-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkullan i Härnösand 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 revisionsred i Sverige. Revisorenas 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 revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf i Härmösand 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

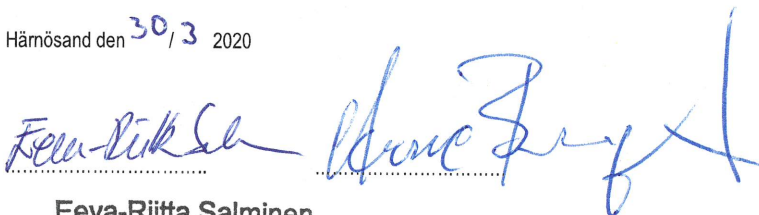
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Härmösand den 30/3 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor