ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Misteln I Jönköping

Org.nr: 726000-3855

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping
Org. nr. 726000-3855

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Misteln 11, i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Efter renovering av fastigheten har värdeåret satts till år 1958. På fastigheten finns 5 bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Syréngatan 2 och 4, Torpagatan 19 och 21 samt Gröna gatan 36.

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	18	st	1	Rok	756	m²
		29	st	2	rok	1 598	m²
		10	st	3	rok	764	m²
		57	st			3 118	m²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			273	m²
Lokaler	Hyresrätt	6	st			217	m²
		7	st			490	m²
Totalt		64	st			3 608	m²

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

- VA-byte Torpagatan 21, Syréngatan 4 (2012)
- Ombyggnad av lokal till lägenhet Torpagatan 21 (2012/2013)
- Målning entrétak, husgavlar tvättats (2013)
- Byte av dagvattenledningar i mark (2013/2014)
- Renovering av hemtjänstens lokaler (2015)
- Putslagning av socklar (2015)
- Byte av kodlås (2016)
- Ny tvättmaskin och torktumlare (2016)
- Fortsatt putslagning av fastighetens socklar (2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Anlagt miljöstation
- Anslutning av bredband till fastigheten

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

- Målning av trapphus och källare
- Byte av ventilation
- Renovering av toaletter i källare

Ekonomi

Avgifterna sänktes from 2016-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat om att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 412 kr/kvm bostadslägenhetsyta exklusive bränsleavgifter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 15 (16) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) medlemmar varav 58 (58) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Herbert Kruspel	ordförande
Sofia Nilsson	vice ordförande
Kerstin Claesson	sekreterare
Yvonne Stillman	ledamot
Johan Marklund	ledamot
Filip Svensson	ledamot
Sandra Johansson	ledamot
Gerd Persson	ledamot
Mikael Carlson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Kerstin Claesson, Gerd Persson, Sofia Nilsson, Filip Svensson, Sandra Johansson och Herbert Kruspel.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Herbert Kruspel, Johan Marklund, Yvonne Stillman och Kerstin Claesson, två i förening.

Vicevärd har varit Yvonne Stillman.

Revisor har varit Anders Hildingsson med Karin Mårtensson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Yvonne Stillman.
Valberedning har varit Elisabeth Schultz, Karin Ingemalm och Daniel Arnell.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 084	2 079	2 103	2 058	2 137
Res. efter finansiella poster, tkr	395	385	526	84	187
Soliditet, %	38 %	35 %	33 %	28 %	26 %
Balansomslutning, tkr	10 373	10 030	9 653	9 370	9 708
Eget kapital, tkr	3 937	3 541	3 157	2 630	2 547
Taxeringsvärde, tkr	44 190	33 577	33 577	33 577	28 867
- varav byggnad, tkr	25 490	22 627	22 627	22 627	20 392
Underhållsfond tkr	2 758	2 292	1 298	1 256	1 157
Årsavgiftsnivå för bostäder (inkl bränsleavgift), kr/m^2	557	557	569	569	597
Långfristig Bankskuld kr/m^2	1 840	1 874	1 901	1 913	1 987
Räntekostnader kr/m^2	25	26	31	38	47
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	13 %	17 %	18 %		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 950	836 150	2 291 653	-33 197	384 715
Resultatdisp enl stämma -18				384 715	-384 715
				351 518	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			500 000	33 709	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-33 709	-500 000	
Årets resultat					395 375
Belopp vid årets slut	**61 950**	**836 150**	**2 757 944**	**-114 773**	**395 375**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-114 773
Årets resultat	395 375
	280 602

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	280 602
	280 602

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 757 944 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	2 084 415	2 078 840
Summa rörelsens intäkter		2 084 415	2 078 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 348 178	-1 377 075
Periodiskt underhåll		-33 709	-6 275
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 638	-32 313
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-87 529	-87 951
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-112 669	-111 063
Summa rörelsens kostnader		-1 614 723	-1 614 677
Rörelseresultat		**469 692**	**464 163**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 091	1 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 408	-81 244
Summa finansiella poster		-74 317	-79 448
Årets resultat		**395 375**	**384 715**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	395 375	384 715
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	33 709	6 275
Resultat efter fondförändring	**-70 916**	**-109 010**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	4 044 890	4 141 809
Mark		3 496 575	3 496 575
Markanläggningar	Not 7	299 250	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	2 400
		7 840 715	7 640 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 841 215	7 641 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 163	50
Avräkningskonto HSB Göta		2 238 607	2 118 777
Övriga fordringar	Not 10	4 727	4 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 767	169 189
		2 428 264	2 292 743
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		103 714	95 737
		103 714	95 737
Summa omsättningstillgångar		2 531 978	2 388 479
Summa tillgångar		**10 373 193**	**10 029 763**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 950	61 950
Upplåtelseavgifter		836 150	836 150
Fond för yttre underhåll		2 757 944	2 291 653
		3 656 044	3 189 753
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-114 773	-33 197
Årets resultat		395 375	384 715
		280 602	351 518
Summa eget kapital		3 936 646	3 541 271
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 735 989	5 844 916
		5 735 989	5 844 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	87 556	74 928
Leverantörsskulder		238 774	206 906
Skatteskulder		6 596	186
Fond för inre underhåll		18 283	18 283
Övriga skulder	Not 13	22 561	18 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	326 788	324 291
		700 558	643 576
Summa skulder		6 436 547	6 488 492
Summa eget kapital och skulder		**10 373 193**	**10 029 763**

HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Misteln I Jönköping, 726000-3855

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	395 375	384 715
Avskrivningar	112 669	111 063
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	508 044	495 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 291	-106
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 982	76 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	551 735	571 720
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-315 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-315 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-108 927	-84 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 927	-84 328
Årets kassaflöde	**127 808**	**487 392**
Likvida medel vid årets början	**2 214 513**	**1 729 520**
Likvida medel vid årets slut	**2 342 321**	**2 214 513**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 anskaffningsvärden 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 tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Ombyggnader	2,5

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 tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 0 kr (0 kr).

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31

Uppskattningar och bedömningar

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	1 283 172	1 283 172
	Årsavgifter, lokaler	135 636	135 636
	Hyror	237 304	233 060
	Värmeintäkter	452 208	452 208
	Övriga intäkter	117 131	115 800
	Bruttoomsättning	2 225 451	2 219 876
	Avgiftsbortfall	-135 636	-135 636
	Hyresbortfall	-5 400	-5 400
		2 084 415	**2 078 840**

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	358 696	302 220
	Reparationer	24 882	42 727
	El	49 419	48 986
	Uppvärmning	413 849	447 313
	Vatten	89 679	128 619
	Sophämtning	109 764	128 288
	Kabel-TV, internet	50 712	49 636
	Övriga avgifter	27 400	23 022
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 389	89 979
	Förvaltningsarvoden	93 556	89 805
	Övriga driftskostnader	33 832	26 480
		1 348 178	**1 377 075**

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 738	9 413
	Medlemsavgifter	22 900	22 900
		32 638	**32 313**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 536	61 491
Vicevärdsarvode	0	10 000
Revisorsarvode	1 400	1 500
Sociala kostnader	14 593	14 960
	87 529	87 951

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	96 919	111 063
	Markanläggningar	15 750	0
		112 669	**111 063**

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 332 669	10 332 669
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 332 669	10 332 669
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 190 860	-6 079 797
	Årets avskrivningar	-96 919	-111 063
	Utgående avskrivningar	-6 287 779	-6 190 860
	Utgående bokfört värde	**4 044 890**	**4 141 809**
	Taxeringsvärde för Misteln 11 i Jönköping		
	Byggnad - bostäder	24 200 000	21 600 000
	Byggnad - lokaler	1 290 000	1 027 000
		25 490 000	22 627 000
	Mark - bostäder	18 200 000	10 600 000
	Mark - lokaler	500 000	350 000
		18 700 000	10 950 000
	Taxeringsvärde totalt	44 190 000	33 577 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Årets investeringar	315 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 000	0
	Årets avskrivningar	-15 750	0
	Utgående avskrivningar	-15 750	0
	Bokfört värde	**299 250**	**0**
Not 8	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 400	0
	Årets investering	-2 400	2 400
	Utgående anskaffningsvärde	**0**	**2 400**
Not 9	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 10	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	4 727	4 727
		4 727	**4 727**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 767	169 189
		183 767	**169 189**

Noter | **2019-12-31** | **2018-12-31**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-13339-25070	1,25%	2020-10-30	630 000	14 000
Stadshypotek	07-13339-258072	1,25%	2020-12-01	921 200	0
Stadshypotek	07-13339-263047	1,70%	2020-09-01	935 952	9 776
Stadshypotek	07-13339-263689	0,85%	2024-09-30	972 556	0
Stadshypotek	07-13339-267258	1,05%	2022-03-30	1 253 429	12 628
Stadshypotek	07-13339-268930	1,31%	2020-07-30	779 100	8 400
Stadshypotek	07-13339-274174	1,20%	2020-09-30	331 308	42 752
				5 823 545	87 556

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**5 735 989**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 385 765
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**87 556**	**74 928**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	8 573 000	8 573 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	11 160	11 172
Arbetsgivaravgifter	7 047	7 810
Övriga kortfristiga skulder	4 354	0
	22 561	**18 982**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 197	5 283
Övriga upplupna kostnader	78 962	86 602
Förutbetalda hyror och avgifter	242 629	232 406
	326 788	**324 291**

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Jönköping 17 / 3 2020

Herbert Kruspel

Kerstin Claesson

Sandra Johansson

Johan Marklund

Sofia Nilsson

Gerd Persson

Yvonne Stillman

Filip Svensson

Mikael Carlson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Hildingssom
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Misteln, org.nr. 726000-3855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Misteln 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 *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 Misteln 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 revisorssed 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.

Jönköping den 1 / 4 2020

Magnus Emilsson	Anders Hildingsson
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor