ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Norrmannen I Jönköping

Org.nr: 726000-3590

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrmannen i Jönköping

Org. nr. 726000-3590

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 1960 på fastigheten Norrmannen 2 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Lovisagatan 3, Karlavägen 30 A och B samt Karlavägen 32 A och B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	rok	38,0	m²
		18	st	2	rok	1 089,5	m²
		11	st	3	rok	818,5	m²
		6	st	4	rok	519,0	m²
		36	st			2 465,0	m²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			203,5	m²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			70,5	m²
Lok omb till förråd						62,0	m²
Garage	Hyresrätt	11	st			220,0	m²
P-platser	Hyresrätt	15	st				
		28	st			556,0	m²
Totalt		64	st			3 021,0	m²

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

- Byte av sandlåda (2018)
- Översyn av yttermiljö (2017)
- Byte av tvättmaskin och torktumlare i lilla tvättstugan (2016)
- Byte av ventilation (2016)
- Renovering av fläktanordning i torkrummen (2016)
- OVK-besiktning (2015)
- Bytt byggnadsplåt vid skorstenar och takluckor (2015)
- Bytt 2 st tvättmaskiner i stora tvättstugan (2014)
- Stambyte/badrumsrenovering (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omklädning av fönster
- VA-separering

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 12-årig underhållsplan senast uppdaterad år 2019.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya parkeringsplatser

Aktiviteter

Föreningen har under året anordnat en vår- och höststädning.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2019-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 682 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, Axcell fastighetsförvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Com Hem

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. På stämman deltog 15 (13) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 52 (51) medlemmar varav 37 (37) röstberättigade medlemmar. HSB Göta utgör en röstberättigad medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 7 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Johan Fransson	ordförande
Bernt Malmberg	vice ordförande
Lars Blomgren	ledamot
Nice Popov	ledamot
Robert Karlsson	ledamot
Henrik Klar	ledamot
Sofie Ulfhager	ledamot
Gun-Britt Fransson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Fransson, Nice Popov, Sofie Ulfhager samt Henrik Klar.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nice Popov, Bernt Malmberg, Sofie Ulfhager och Johan Fransson, två i förening.

Vicevärdar har varit Nice Popov och Johan Fransson.

Revisor har varit Ann-Christine Franchini med Diana Popov som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Lars Blomgren.

Valberedning har varit Mitchel Rodriguez och Samuel Nilsson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 843	1 801	1 792	1 783	1 784
Res. efter finansiella poster, tkr	107	345	431	148	367
Soliditet, %	22 %	20 %	17 %	13 %	11 %
Balansomslutning, tkr	9 795	10 340	9 873	9 867	10 068
Eget kapital, tkr	2 160	2 053	1 708	1 277	1 068
Taxeringsvärde, tkr	35 844	27 797	27 797	27 797	24 218
- varav byggnad, tkr	20 924	18 856	18 856	18 856	17 350
Underhållsfond tkr	1 498	1 181	803	687	366
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	682	675	669	669	669
Långfristig Bankskuld kr/m^2	2 783	2 886	2 990	3 096	3 296
Räntekostnader kr/m^2	42	50	61	81	92
Belåningsgrad, % (Långfristig/taxvärde)	19 %	25 %	26 %		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	241 105	0	1 180 597	286 586	345 195
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			281 481	63 714	-345 195
			1 462 078	350 300	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			370 000	-370 000	
Ianspråkt från yttre underhåll-19			-334 484	334 484	
Årets resultat					106 987
Belopp vid årets slut	**241 105**	**0**	**1 497 594**	**314 784**	**106 987**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	314 784
Årets resultat	106 987
	421 771

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	421 771
	421 771

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 497 594 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	1 842 581	1 800 706
Summa rörelsens intäkter		1 842 581	1 800 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-885 875	-847 812
Periodiskt underhåll		-334 484	-88 519
Övriga externa kostnader	Not 3	-26 048	-25 740
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 221	-76 559
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-307 112	-296 239
Summa rörelsens kostnader		-1 634 740	-1 334 869
Rörelseresultat		**207 841**	**465 837**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 861	2 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 714	-122 684
Summa finansiella poster		-100 853	-120 643
Årets resultat		**106 987**	**345 195**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		106 987	345 195
Reservering till fond för yttre underhåll		-370 000	-370 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		334 484	88 519
Resultat efter fondförändring		**71 471**	**63 714**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	7 411 818	7 392 305
Mark		110 600	110 600
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	0	250 000
		7 522 418	7 752 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 522 918	7 753 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		200	223
Avräkningskonto HSB Göta		2 064 679	2 392 556
Övriga fordringar	Not 9	7 767	7 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	104 765	93 481
		2 177 411	2 494 027
Kassa och bank			
Bankkonton		94 903	92 885
		94 903	92 885
Summa omsättningstillgångar		2 272 314	2 586 912
Summa tillgångar		**9 795 232**	**10 340 317**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 105	241 105
Fond för yttre underhåll		1 497 594	1 180 597
		1 738 699	1 421 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		314 784	286 586
Årets resultat		106 987	345 195
		421 771	631 781
Summa eget kapital		2 160 470	2 053 483
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	6 860 546	7 114 914
		6 860 546	7 114 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	254 368	254 368
Leverantörsskulder		77 501	439 805
Skatteskulder		2 858	2 992
Fond för inre underhåll		199 727	199 727
Övriga skulder	Not 12	36 995	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	202 767	275 028
		774 216	1 171 920
Summa skulder		7 634 762	8 286 834
Summa eget kapital och skulder		**9 795 232**	**10 340 317**

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	2,4

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.

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.

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	1 681 501	1 664 796
	Årsavgifter, lokaler	80 724	79 920
	Hyror	131 332	130 092
	Elintäkter	10 920	0
	Övriga intäkter	18 828	5 818
	Bruttoomsättning	1 923 305	1 880 626
	Avgiftsbortfall	-80 724	-79 920
		1 842 581	**1 800 706**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	203 935	201 649
	Reparationer	40 060	14 375
	El	65 977	66 043
	Uppvärmning	233 879	245 130
	Vatten	72 445	77 065
	Sophämtning	35 197	35 126
	Kabel-TV, internet	44 380	43 611
	Fastighetsförsäkring	28 428	24 959
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 012	58 102
	Förvaltningsarvoden	70 476	67 779
	Övriga driftskostnader	33 086	13 974
		885 875	**847 812**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	9 448	9 140
	Medlemsavgifter	16 600	16 600
		26 048	**25 740**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 900	37 660
	Vicevärdsarvode	21 000	21 000
	Revisorsarvode	2 000	0
	Sociala kostnader	18 121	17 699
		81 021	76 359
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	**81 221**	**76 559**
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	307 112	296 239
		307 112	**296 239**

Noter	2019-12-31	2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1960	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 882 224	12 882 224
Årets investeringar	326 625	0
Årets försäljning/ utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 208 849	12 882 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 489 919	-5 193 680
Årets avskrivningar	-307 112	-296 239
Utgående avskrivningar	-5 797 031	-5 489 919
Utgående bokfört värde	**7 411 818**	**7 392 305**

Taxeringsvärde för Norrmannen 2 i Jönköping

Byggnad - bostäder	20 400 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	524 000	656 000
	20 924 000	18 856 000
Mark - bostäder	14 600 000	8 600 000
Mark - lokaler	320 000	341 000
	14 920 000	8 941 000
Taxeringsvärde totalt	35 844 000	27 797 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	250 000	0
Årets investering	76 625	250 000
Omfört till byggnad	-326 625	0
Utgående anskaffningsvärde	**0**	**250 000**

Ombyggnad avser VA-separering (326 625 kr)

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	7 767	7 767
	7 767	**7 767**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 765	93 481
	104 765	**93 481**

Noter	2019-12-31	2018-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1510-269080	1,35%	2021-07-30	208 744	30 928
Stadshypotek	07-1510-271494	1,32%	2020-01-30	366 282	25 704
Stadshypotek	07-1510-276998-1	1,10%	2021-04-30	612 000	36 000
Stadshypotek	07-1510-276998-2	1,30%	2020-04-30	1 744 400	39 200
Stadshypotek	07-1510-277935	1,44%	2023-06-30	1 610 000	60 000
Stadshypotek	07-1510-243591	1,33%	2020-09-30	593 416	22 536
Stadshypotek	07-1510-256519	1,39%	2021-09-01	240 072	0
Stadshypotek	07-1510-267831	1,69%	2021-04-30	1 740 000	40 000
				7 114 914	254 368

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**6 860 546**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 843 074
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**254 368**	**254 368**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	9 852 800	9 852 800

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	18 870	0
Arbetsgivaravgifter	18 125	0
	36 995	**0**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 953	10 309
Övriga upplupna kostnader	53 065	124 052
Förutbetalda hyror och avgifter	139 749	140 667
	202 767	**275 028**

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

Jönköping 17 / 4 2020

Sofie Ulfhager

Bernt Malmberg

Gun-Britt Fransson

Henrik Klar

Johan Fransson

Lars Blomgren

Nice Popov

Robert Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anki Franchini
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrmannen i Jönköping, org.nr. 726000-3590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrmannen i Jönköping 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 Norrmannen i Jönköping 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 21 / 4 2020

Magnus Emilsson	Anki Franchini
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor