



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2016-05-09.

Föreningen har sitt säte i Lindesberg, äger Fastigheten Hagaberg 11:1 och 11:2 som byggdes år 1968.

På fastigheten finns 5 bostadshus med adresserna Norevägen 25 a-c, 23 a-c, Norevägen 21 a-c, 19 a-c, Norevägen 17 a-c, Lindesberg.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st	1 rok	40 m ²
54 st	2 rok	63 m ²
36 st	3 rok	78 m ²

Lägenhetsyta: 7 299 m²

Inom föreningen finns 1 lokal, 44 garageplatser samt 20 p-platser med motorvärmarruttag.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har inte skett under året.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har skötts av Egeryds.

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

Åtgärd	År
Stamreovering	2008-2010
Soprum	1990
Radgarage, 12 platser	2015
Dörrar	2016
Solceller	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 131 (130) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 9 (8) lägenhetsöverlåtelser skett. 



Styrelsen

Jesper Johansson	ordförande
Maud Lundell	vice ordförande, studieorganisatör
Nils Jonsen-Skanebo	sekreterare
Kerstin Gauffin	ledamot
Viveka Sjödel	ledamot
Renate Hermansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen (till och med mars 2019)
Yasin Youssefi	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Maud Lundell och Viveca Sjödel samt suppleanten Yasin Youssefi.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maud Lundell, Jesper Johansson, Kerstin Gauffin och Nils Jonsen-Skanebo, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Lillemor Ohlson-Sjöberg.

Revisor

Revisor har varit Ingrid Beskow med Agneta Fyrner som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lillemor Ohlson-Sjöberg, Carina Andersson och Carl-Ove Granath. Sammankallande är Lillemor Ohlson-Sjöberg.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Jesper Johansson utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Nils Jonsen-Skanebo utsågs som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04 i föreningens samlingslokal på Norevägen 19. På stämman deltog 28 (31) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt fläktar och renoverat vävstuga samt två förråd. Installation av två laddstolpar har genomförts.

Byte av luftavfuktare i torkrum skulle enligt underhållsplanen utförts under året, men har flyttats fram.

De närmsta åren planeras fönsterbyte.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 468 000 kronor.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2019. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas. *han*

Ekonomi

Årsredovisningen är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 749 751 kr. Under året har föreningen amorterat 81 808 kr samt löst två lån på sammanlagt 1 239 506 kr. Föreningen planerar att ta upp ett nytt lån i samband med fönsterbytet.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter med 5 % inför 2019. Inför 2020 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår efter höjningen till 568 kr per kvadratmeter.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Föreningen har egen e-post adress: bokenlindesberg@gmail.com

Föreningen har under året arrangerat bingo, städdagar och julfest.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 536	4 703	4 334	4 329	4 318
Resultat efter finansiella poster tkr	1 348	1 452	1 280	1 273	805
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	74%	67%	62%	59%	55%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	568	541	541	541	541
Bankskuld kr/m ²	377	558	571	584	597
Räntekostnader kr/m ²	8	10	10	10	14
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	8%	15%	15%	16%	19%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	64	69	65	63	68

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 500	4 464 805	4 002 593	1 451 861
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 451 861	-1 451 861
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 186	65 186	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		468 000	-468 000	
Årets resultat				1 348 415
Belopp vid årets slut	777 500	4 867 619	5 051 640	1 348 415



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 454 454
Disponerat ur UH-fonden	65 186
Avsatt till UH-fonden	- 468 000
Årets resultat	<u>1 348 415</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 400 054

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 400 054
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 867 619 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 945 601 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar *AW*

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 536 178	4 703 416
Summa rörelseintäkter		4 536 178	4 703 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 720 952	-2 647 022
Planerat underhåll	Not 4	-65 186	-203 181
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-170 037	-153 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 233	-183 380
Summa rörelsekostnader		-3 129 408	-3 186 993
Rörelseresultat		1 406 770	1 516 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	10 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-58 355	-74 606
Summa finansiella poster		-58 355	-64 562
Årets resultat		1 348 415	1 451 861
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-468 000	-505 000
Disposition underhållsfond		65 186	203 181
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-402 814	-301 819
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		945 601	1 150 042

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	6 910 922	7 084 155
Mark	Not 10	710 722	710 722
Inventarier	Not 11	0	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	104 531	0
		<u>7 726 175</u>	<u>7 794 877</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	10 000	10 000
		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 736 175</u>	<u>7 804 877</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	431	62
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		8 193 939	7 922 677
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	36 611	45 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 708	152 575
		<u>8 454 689</u>	<u>8 120 414</u>
Kassa och bank	Not 16	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>8 459 689</u>	<u>8 125 414</u>
Summa tillgångar		<u>16 195 864</u>	<u>15 930 291</u>

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	777 500	777 500
Underhållsfond	4 867 619	4 464 805
	5 645 119	5 242 305
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 051 640	4 002 593
Årets resultat	1 348 415	1 451 861
	6 400 054	5 454 454
Summa eget kapital	12 045 174	10 696 759
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	994 827	3 974 857
	994 827	3 974 857
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	1 754 924	96 208
Aktuell skatteskuld	305 275	119 805
Fond för inre underhåll	19 851	0
Övriga kortfristiga skulder	427 734	415 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	60 625	51 891
	Not 21	
	587 455	575 082
	3 155 863	1 258 675
Summa skulder	4 150 690	5 233 532
Summa eget kapital och skulder	16 195 864	15 930 291

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 348 415	1 451 861
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	173 233	183 380
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 521 648	1 635 241
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 013	104 193
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	238 472	-255 732
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 697 107	1 483 702
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-104 531	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-104 531	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 321 314	-96 208
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 321 314	-96 208
Årets kassaflöde	271 262	1 387 494
Likvida medel vid årets början	7 927 677	6 540 183
Likvida medel vid årets slut	8 198 939	7 927 677

San

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Boken i Lindesberg****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,55 %

Laddstolpar 10 %, anläggningen tas i bruk och skrivs av fr o m januari 2020

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 529 554 kr. (2 529 554 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hax*

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 144 608	3 947 592
Hyrer	170 280	170 280
Övriga avgifter	269 568	269 568
Övriga intäkter	10 453	372 577
Bruttoomsättning	4 594 909	4 760 017
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyesbortfall	-9 330	-7 080
Avsatt till inre fond	-49 401	-49 401
	4 536 178	4 703 416
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	456 670	437 858
Reparationer	126 666	108 876
El	85 527	79 267
Uppvärmning	961 918	970 787
Vatten	215 849	214 306
Sophämtning	104 800	92 556
Övriga avgifter	104 777	99 938
Förvaltningskostnader	224 807	226 518
Fastighetsavgift	113 230	85 470
Övriga driftskostnader	326 709	331 445
	2 720 952	2 647 022
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	65 186	203 181
	65 186	203 181
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 112	66 285
Vicevärdsarvode	37 200	37 200
Övriga arvoden	2 799	16 685
Revisorsarvode	5 910	5 910
Löner och andra ersättningar	26 000	0
Sociala kostnader	29 816	27 130
	169 837	153 210
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	170 037	153 410
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	173 233	183 380
	173 233	183 380
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	10 044
	0	10 044
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	58 355	73 409
Övriga finansiella kostnader	0	1 197
	58 355	74 606

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 793 157	11 793 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 793 157	11 793 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 709 002	-4 525 622
Årets avskrivningar	-173 233	-183 380
Utgående avskrivningar	-4 882 235	-4 709 002
Bokfört värde	6 910 922	7 084 155
Taxeringsvärde för Hagaberg 11:1, 11:2 i Lindesberg. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	21 200 000
Byggnad - lokaler	408 000	428 000
	28 408 000	21 628 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	5 000 000
Mark - lokaler	475 000	259 000
	7 275 000	5 259 000
Taxeringsvärde totalt	35 683 000	26 887 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 722	710 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 722	710 722
Bokfört värde	710 722	710 722
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 514	33 514
Årets avyttringar	0	-7 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 514	26 514
Ingående avskrivningar	-26 514	-33 514
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	7 000
Utgående avskrivningar	-26 514	-26 514
Bokfört värde	0	0
Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Årets investeringar	104 531	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 531	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
2 andelar i Sole i Lindesberg	10 000	10 000
	10 000	10 000

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	431	62
	431	62

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	7 909
Skattekonto	36 611	37 191
	36 611	45 100

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 17 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 500	4 464 805	4 002 593	1 451 861
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 451 861	-1 451 861
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-65 186	65 186	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		468 000	-468 000	
Årets resultat				1 348 415
Belopp vid årets slut	777 500	4 867 619	5 051 640	1 348 415

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	102086	1,96%	2020-07-30	1 731 924	44 408
Stadshypotek AB	274354	1,49%	2022-01-30	1 017 827	23 000
				2 749 751	67 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **994 827**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till **2 412 711**

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	6 922 000	6 922 000
varav frigjorda	2 441 000	0
Summa ställda säkerheter	4 481 000	6 922 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	67 408	96 208
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 687 516	0
	1 754 924	96 208

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	25 189	21 060
Källskatt	31 248	26 643
Övriga kortfristiga skulder	4 188	4 188
	60 625	51 891

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	384 961	364 174
Upplupna räntekostnader	4 093	7 621
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 401	203 287
	587 455	575 082

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	
En offert gällande fönsterbyte är antagen. Arbetet kommer att utföras under våren 2020. Fönsterbytet beräknas gå på dryga 7 mkr och finansieras delvis med nya lån.	

Box



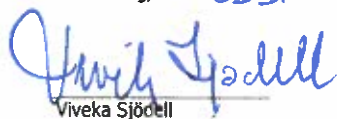
HSB brf Boken i Lindesberg

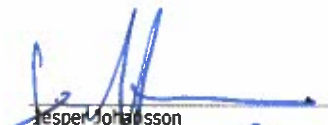
Noter

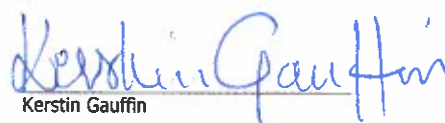
2019-12-31

2018-12-31

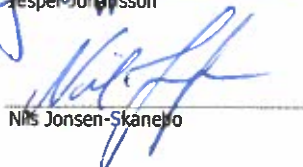
Lindesberg, 2020-03-31


Viveka Sjöell


Jesper Johansson


Kerstin Gauffin


Maud Lundell


Nils Jonsen-Skanelo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21


Ingri Beskow

Av stämman vald revisor


Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Lindesberg, org.nr. 777100-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Lindesberg 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, 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 Boken i Lindesberg 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:

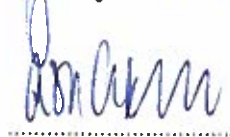
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lindesberg den 21, 4 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



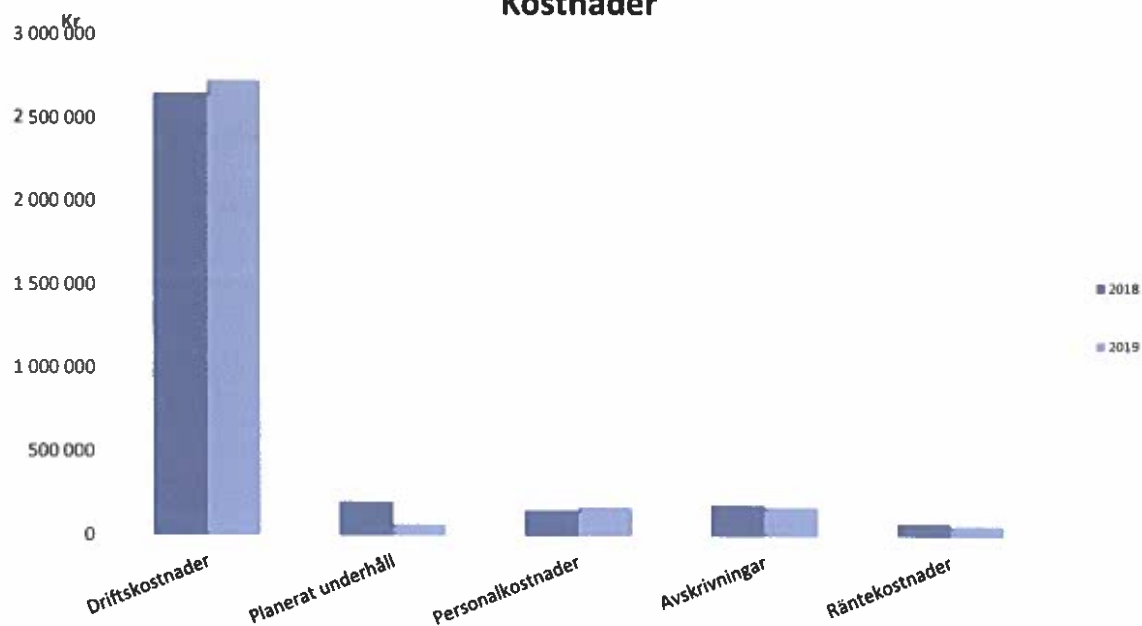
Ingrid Beskow

Av föreningen vald revisor



HSB brf Boken i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader

