

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lägdan med säte i Sundsvall (org.nr 716460-2034) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vattjom 5:10, byggd år 1989 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999-1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	2 271
6	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Efter stadgeenliga frågor informerade styrelsen om arbetet med inglasning av balkonger och altaner inom Lägdan.

Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar. Varav Södra Norrland har en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Glenn Wallgren	ordförande
Erica Johannesson	sekreterare
Johanna Sandström	ledamot/studieorganisatör
Eva Klingenschmit	ledamot
Kristoffer Edlund	ledamot (från och med årsstämma 2018)
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (fr o m maj-dec 2019)
Sara Henriksson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (fr o m jan-maj 2019)
Sara Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Glenn Wallgren, Kristoffer Edlund, Eva Klingenschmit.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Glenn Wallgren, Erica Johannesson, Johanna Sandström och Camilla Olofsson i föreningen.

Revisor har varit Ingela Moberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Olsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Medlemmarna inom Lägdans bostadsrättsföreningen sköter lättare förvaltning av de gemensamma ytorna. Föreningen har ingen anställd vaktmästare utan det medlemmarna som själva klipper gräs, skottar snö, sköter carportar, byter lampor mm. Förutom den löpande skötseln har vi två städdagar per år (vår och höst) då alla bostadsrättsinnehavare hjälps åt att göra lättare underhåll inom området

- Vårstädning av bostadsrättsområdet 2019-05-25
- Höststädning av bostadsrättsområdet 2019-09-28

Studieverksamhet

Inbjudningar till seminarium och andra informationsträffar/utbildningar diskuteras under Lägdans styrelsemöten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyte eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 149 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs varje styrelsesammanträde.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Spolning av alla avlopp (Interspol)
2018/inkl nytt TV- utbud fr o m maj 2019	Fiberdragning till bostadsrättsföreningen med valbart utbud för varje enskild bostadsrättsinnehavare. Nytt TV-utbud och tidigare leverantör, SAPPA, utfasad.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Energibesparande åtgärder: Inställning av värmepannor och kvalitetsbedöma radiatorer i varje lägenhet (400 st). Anbudsbegäran skickat till leverantörer december 2019, arbete planeras våren 2020.
	Kommande stora underhållsåtgärd är att måla fasader. Inget år är fastställt och fasaden har inte ett akut behov utan arbetet kan läggas på sikt.
	Renovering av balkongtak.

Nedanstående större investeringar ser styrelsen som utveckling (inte underhåll) av bostadsrättsföreningen

Inglasning av balkonger och altaner (beslut årsstämma 2015). Enligt nuvarande ritningar och riktlinjer skulle en inglasning av balkonger vara kostsamma bland annat på grund av brandskyddsföreskrifter. Utredning har pågått en längre tid med flera leverantörer och eftersom även tak över balkonger ska åtgärdas så behöver föreningen göra ett omtag vad gäller inglasning av balkonger och uteplatser. Omfattningen av inglasningen fortsätter utredas (kostnadsberäknas) och beslutas 2019. Beslut har inte tagits vilken entreprenör som blir aktuell eftersom flertalet som kostnadsberäknat arbetet också har olika lösningar. Vid 2019 års utgång hade vi 4 aktuella leverantörer med vilka vi avser påbörja anbudsförfarandet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiftshöjningen för år 2019 är 0 %.

I budget för 2020 ingår 175 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att inte höja månadsavgifterna för 2020

Årsavgiften är i genomsnitt 819 kr/m² 2020.

Ekonomisk analys

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Lägdans bostadsrättsförening har efter budgetplanering bedömt att föreningen eventuellt har en liten kostnadsökning 2020 på grund av att ett lån om cirka 3 milj ska omförhandlas och ränteläget kan ha förändrats mot tidigare 1,85 %.

Styrelsen bedömer att eventuella kostnadsökningar vad gäller ränteläget och framtida underhåll inte berättigar avgiftshöjning 2020.
Däremot förbehåller sig styrelsen för att eventuella kostnader kan tillkomma på grund av arbetet med inglasning av balkonger/uteplatser.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 (32 tidigare år)

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1878	1872	1861	1863	1858
Rörelseresultat i tkr	299	456	530	583	483
Resultat efter finansiella poster i tkr	198	346	410	452	282
Balansomslutning i tkr	13334	13205	13053		
Soliditet %	37,5	36,4	34,2	31,7	30
Årsavgift/kvm* i kr	819	819	811	811	811
Driftskostnad/kvm i kr	404	402	404	372	404
Räntekostnad/kvm i kr	53	56	60	61	131
Bankskuld/kvm i kr	3491	3555	3620	3684	3813

*Årsavgiften består utav 1 860 864 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 jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjligt

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 760 986	1 557 598	1 143 936	345 855
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	345 855	-345 855
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		149 000	-149 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-68 224	68 224	
Årets Resultat				197 582
Belopp vid årets utgång	1 760 986	1 638 374	1 409 014	197 582

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 557 598
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	149 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-68 224</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 638 374

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 409 014
Årets resultat	<u>197 582</u>
Summa	1 606 596

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 606 596**

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	1 877 686	1 871 548
Summa rörelseintäkter		1 877 686	1 871 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-918 264	-912 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-167 422	-145 625
Underhåll enligt plan	Not 5	-68 224	-4 781
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-131 219	-64 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 425	-288 691
Summa rörelsekostnader		-1 578 554	-1 415 773
Rörelseresultat		299 132	455 775
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 455	18 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 005	-128 203
Summa finansiella poster		-101 550	-109 920
Årets resultat		197 582	345 855

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 714 368	9 983 798
Inventarier och installationer	Not 9	84 746	108 741
Summa materiella anläggningstillgångar		9 799 114	10 092 539
Summa anläggningstillgångar		9 799 114	10 092 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 138
Kundfordringar		4 375	0
Avräkningskonto HSB		531 173	828 466
Övriga kortfristiga fordringar		3 866	2 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 322	78 455
Summa kortfristiga fordringar		624 736	910 662
Bank	Not 11	2 910 112	2 201 476
Summa kassa och bank		2 910 112	2 201 476
Summa omsättningstillgångar		3 534 848	3 112 139
Summa tillgångar		13 333 962	13 204 678



HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

HSBs brf Lägdan i Sundsvall

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 760 986

1 760 986

Fond för yttre underhåll

1 638 374

1 557 598

Summa bundet eget kapital

3 399 360

3 318 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 409 014

1 143 936

Årets resultat

197 582

345 855

Summa fritt eget kapital

1 606 596

1 489 790

Summa eget kapital

Not 12

5 005 956

4 808 374

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 000 000

7 927 812

Summa långfristiga skulder

5 000 000

7 927 812

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 927 812

146 392

Medlemmarnas inre fond

Not 14

3 654

3 654

Leverantörsskulder

71 939

39 779

Aktuell skatteskuld

Not 15

1 834

1 836

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

42 084

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

280 682

276 830

Summa kortfristiga skulder

3 328 005

468 491

Summa skulder

8 328 006

8 396 304

Summa eget kapital och skulder

13 333 962

13 204 678

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

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

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,91% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 493 883 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 860 864	1 860 864
	Hysesintäkt garage och bilplatser	700	500
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 840	3 840
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 907	6 344
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 375	0
		1 877 686	1 871 548
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-123 573	-37 778
	El	-321 766	-46 178
	Uppvärmning (2019 ligger under el avser bergvärme)	0	-267 434
	Vatten	-109 034	-112 214
	Renhållning	-47 804	-38 341
	TV, bredband, iptelefoni	-79 297	-64 087
	Serviceavtal	-3 729	-2 290
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-99 469	-236 625
	Försäkringar	-34 790	-33 655
	Fastighetsskatt	-27 420	-25 380
	Övriga driftskostnader	-71 382	-48 696
		-918 264	-912 677
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 838	-9 013
	Förvaltningskostnader	-109 871	-106 507
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 277	-4 551
	Föreningsverksamhet	-3 900	-692
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 436	0
	Konsulter	-16 500	-11 262
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
		-167 422	-145 625
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll golv och brunn Matforsv. 24 & 28 D	-68 224	0
	Cirkulationspump	0	-4 781
		-68 224	-4 781
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-78 900	-46 000
	Övriga personalkostnader (avser bilersättn.)	-23 963	0
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-26 356	-16 000
		-131 219	-64 000
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-203 030	-213 124
	Markanläggningar	-66 401	-66 401
	Inventarier	-23 995	-9 166
		-293 425	-288 691

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 269 697	22 269 697			
	Ingående anskaffningsvärde mark	207 000	207 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	783 343	783 343			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 260 040	23 260 040			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 481 571	-7 268 447			
	Årets avskrivningar byggnader	-203 030	-213 124			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-294 671	-228 270			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-66 401	-66 401			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 045 672	-7 776 242			
	Nedskrivning byggnader	-5 500 000	-5 500 000			
	Utgående bokfört värde	9 714 368	9 983 798			
	Bokförda värden byggnader	9 085 096	9 288 126			
	Bokförda värden mark	207 000	207 000			
	Bokförda värden markanläggningar	422 271	488 672			
	Fastighetsbeteckning: Vattjom 5:10					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		7 600 000	1 540 000	9 140 000	8 460 000
			7 600 000	1 540 000	9 140 000	8 460 000

Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	318 446	229 472
	Årets investeringar	0	88 974
	Utgående anskaffningsvärden	318 446	318 446
	Ingående avskrivningar	-209 705	-200 539
	Årets avskrivningar	-23 995	-9 166
	Utgående avskrivningar	-233 700	-209 705
	Utgående bokfört värde	84 746	108 741
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Fastighetsförsäkring	36 415	34 517
	Renhållning	0	2 250
	Kabel-TV och bredband	6 323	0
	HSB	42 485	41 688
		85 223	78 455

Not 11	Bank		
	SBAB	2 910 112	2 201 476
		2 910 112	2 201 476

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 760 986	1 557 598	1 143 936	345 855
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	345 855	-345 855
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		149 000	-149 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-68 224	68 224	
Årets Resultat				197 582
Belopp vid årets utgång	1 760 986	1 638 374	1 409 014	197 582

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,30%	2021-06-23	5 000 000	0
Swedbank		1,85%	2020-03-25	2 927 812	146 392
				7 927 812	146 392

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	585 568
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 195 852

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 628 000	19 628 000
Summa ställda säkerheter	19 628 000	19 628 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 654	9 513
Uttag	0	-5 859
	3 654	3 654

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 834	960
Slutskatteskuld föregående år	0	876
	1 834	1 836

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	20 970	0
Arbetsgivaravgifter	21 114	0
	42 084	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

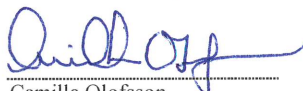
Upplupna löner och arvoden	0	48 000
Upplupen bilersättning	19 845	0
Upplupna sociala avgifter	2 687	16 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 946	39 622
Upplupna räntekostnader	28 798	29 650
Upplupen revision	9 500	8 800
Uppl Lenovo	0	8 318
Uppl reparation av värme o ventilation	0	3 146
Uppl förbrukningsvaror	0	543
Uppl snöröjning	0	6 375
Byte av Cte kylmodul	56 608	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 298	116 376
	280 682	276 830

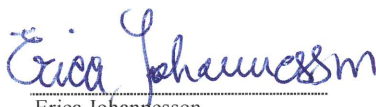
18 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	78 571	104 758
-----------------	--------	---------

Sundsvall

15/4 2020

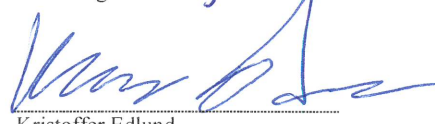

Camilla Olofsson


Erica Johansson

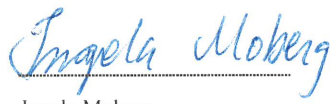

Eva Klingensmith


Glenn Wallgren


Johanna Sandström


Kristoffer Edlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-04


Ingela Moberg
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lägdan i Sundsvall, org.nr. 716460-2034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägdan i Sundsvall 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. Revisoremas 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.

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 Lågdan i Sundsvall 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. 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 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.

Sundsvall den 4/5 2020

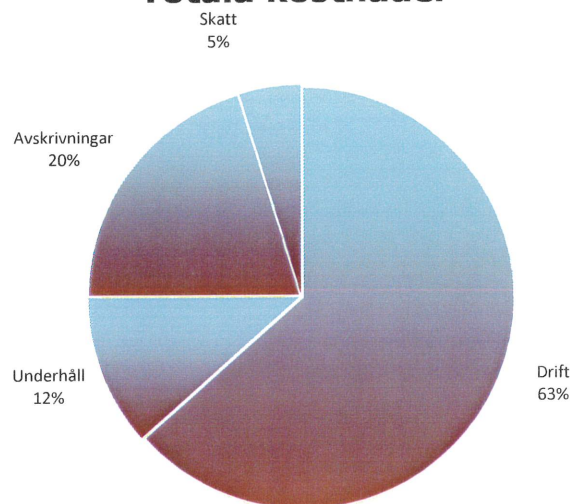

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

