



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Flädern i Örebro 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 2018-10-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Flädern 11 i Örebro, som byggdes år 1943.

På fastigheten finns ett bostadshus med 6 uppgångar med adress Hertig Karls allé 75 A - F, Örebro.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	1 r o k	25,5 m ²
10 st	1 r o k	40,5 m ²
31 st	2 r o k	56,0 m ²
2 st	3 r o k	77,0 m ²
2 st	3 r o k	81,0 m ²
1 st	4 r o k	90,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 673 m²

Inom föreningen finns 5 lokaler och 13 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget. Fr.o.m. 2020-01-01 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-03.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har skötts av företaget Städar'n.

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

Åtgärd	År
Helrenoverades	1993
Balkongrenovering	2009
Dagvattenavlopp	2013
Asfaltering av gården	2013
Lägenhetsdörrar	2016
IMD-el, enhetsmätning	2019 <i>fin</i>



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 68 (66) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 7 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Robert Ericsson	ordförande
Alexander Davidsson	sekreterare
Ali Mousavi	ledamot
Gösta Boo	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Robert Ericsson, Alexander Davidsson, Gösta Boo och Ali Mousavi, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Camilla Wargert samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit ordförande Robert Ericsson.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Robert Ericsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Alexander Davidsson till suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04 i Blåbandsgården, Gustaf Adolfs allé 10, i Örebro. På stämman deltog 9 (6) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen slutfört radonmätning av samtliga lägenheter. Utbyte av dörrar har skett till tre av föreningens lokaler.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 143 500 kronor.

Underhållsåtgärder som är planerade inom de närmsta åren är översyn av entrépartier och trapphus som vid behov kommer målas om. Även hängrännor och fönsterbleck kommer att ses över och bytas ut respektive målas där behov finns. 



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 742 919 kr. Under året har föreningen amorterat 62 908 kr. Föreningen har god ekonomi, låg belåningsgrad på fastigheten. Låga räntor på lån med bra spridning av omsättningsdatum: år 2020, 2021, 2022, 2023 och 2024.

Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2019. Inför 2020 beslutade styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad. Årsavgifterna uppgår till 737 kr/kvm. Föreningen räknar med en svag höjning av månadsavgifterna under de kommande åren för att täcka ökade driftskostnader.

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 sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Föreningens e-post är hsbfladern@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 010	1 989	1 967	1 963	1 964
Resultat efter finansiella poster tkr	196	20	117	89	262
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	18%	18%	17%	16%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	737	729	722	722	722
Bankskuld kr/m ²	2 897	2 920	2 933	2 945	2 984
Räntekostnader kr/m ²	38	42	48	72	90
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	27%	27%	28%	34%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	54	49	48	49	48

Förändringar i eget kapital

	Uppl. Avg.	Insatser	Underh.- fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	1 034 076	611 931	20 090
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årstämma				20 090	-20 090
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 980	65 980	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			143 500	-143 500	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					196 499
Belopp vid årets slut	133 335	50 455	1 111 596	554 501	196 499



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	632 021
Disponerat ur UH-fonden	65 980
Avsatt till UH-fonden	- 143 500
Årets resultat	<u>196 499</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	751 000

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	751 000
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 111 596 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 118 979 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 009 536	1 989 357
Summa rörelseintäkter		2 009 536	1 989 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 319 636	-1 397 395
Planerat underhåll	Not 4	-65 980	-127 810
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-58 936	-57 354
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-267 929	-273 369
Summa rörelsekostnader		-1 712 481	-1 855 928
Rörelseresultat		297 055	133 429
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-100 556	-113 339
Summa finansiella poster		-100 556	-113 339
Årets resultat		196 499	20 090
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-143 500	-131 000
Disposition underhållsfond		65 980	127 810
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-77 520	-3 190
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		118 979	16 900

**HSB Brf Flädern i Örebro****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 8 691 659 8 955 388

Mark

Not 9 41 000 41 000

Inventarier/Tekniska anläggningar

Not 10 214 733 33 600

8 947 392 9 029 988

Summa anläggningstillgångar

8 947 392 9 029 988**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 240 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 330 442 954 794

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 29 055 24 309

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 621 13 7411 420 358 992 844

Summa omsättningstillgångar

1 420 358 992 844**Summa tillgångar****10 367 750** **10 022 832** *HW*

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 455	50 455
Upplåtelseavgifter	133 335	133 335
Underhållsfond	1 111 596	1 034 076
	<u>1 295 386</u>	<u>1 217 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	554 501	611 931
Årets resultat	196 499	20 090
	<u>751 000</u>	<u>632 021</u>
Summa eget kapital	<u>2 046 386</u>	<u>1 849 887</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>5 544 066</u>	<u>7 772 919</u>
	5 544 066	7 772 919
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 198 853	32 908
Leverantörsskulder	131 117	42 337
Aktuell skatteskuld	2 973	933
Fond för inre underhåll	54 367	51 931
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 540	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>389 448</u>	<u>271 857</u>
	2 777 298	400 026
Summa skulder	<u>8 321 364</u>	<u>8 172 945</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 367 750</u>	<u>10 022 832</u>

**HSB Brf Flådern i Örebro**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	196 499	20 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	267 929	273 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	464 428	293 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 866	35 338
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	211 327	-190 393
Kassaflöde från löpande verksamhet	623 889	138 404
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier/teknisk installation	-185 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-185 333	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-62 908	-32 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-62 908	-32 908
Årets kassaflöde	375 648	105 496
Likvida medel vid årets början	954 794	849 298
Likvida medel vid årets slut	1 330 442	954 794

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

**HSB Brf Flådern i Örebro****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 1,68 %

Motorvärmarruttag 10 %

Enhetsmätning el 10 % , anläggningen tas i bruk och skrivs av fr o m Jan 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 1 459 862 kr. (1 459 862 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 968 828	1 949 196
Hyrer	44 754	44 160
Övriga intäkter	25	12
Bruttoomsättning	2 013 607	1 993 368
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyesbortfall	-1 575	-1 575
Avsatt till inre fond	-2 436	-2 436
	2 009 536	1 989 357
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	258 191	257 565
Reparationer	34 746	57 696
El	84 843	74 455
Uppvärmning	407 020	440 700
Vatten	77 465	85 185
Sophämtning	78 511	80 274
Övriga avgifter	113 135	113 082
Förvaltningskostnader	157 052	167 854
Fastighetsavgift	70 227	68 187
Övriga driftskostnader	38 446	52 397
	1 319 636	1 397 395
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	65 980	127 810
	65 980	127 810
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	39 001	38 417
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	1 500	750
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Sociala kostnader	13 236	12 987
	58 936	57 354
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	263 729	269 169
Inventarier	4 200	4 200
	267 929	273 369
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	100 306	113 102
Övriga finansiella kostnader	250	237
	100 556	113 339

**HSB Brf Flädern i Örebro**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 974 573	15 974 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 974 573	15 974 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 019 185	-6 750 016
Årets avskrivningar	-263 729	-269 169
Utgående avskrivningar	-7 282 914	-7 019 185
Bokfört värde	8 691 659	8 955 388
Taxeringsvärde för Flädern 11 i Örebro. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	18 600 000
	21 400 000	18 600 000
Mark - bostäder hyreshus	17 200 000	10 000 000
	17 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde totalt	38 600 000	28 600 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 000	41 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
Bokfört värde	41 000	41 000
Not 10 Inventarier/Tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	42 000	42 000
Årets investeringar	185 333	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 333	42 000
Ingående avskrivningar	-8 400	-4 200
Årets avskrivningar	-4 200	-4 200
Utgående avskrivningar	-12 600	-8 400
Bokfört värde	214 733	33 600

hiv

**HSB Brf Flådern i Örebro**

Noter	2019-12-31				2018-12-31	
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					240	0
					240	0
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto					28 130	22 949
Övriga fordringar					925	1 360
					29 055	24 309
Not 13 Eget kapital						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	1 034 076	611 931	20 090	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				20 090	-20 090	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 980	65 980		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			143 500	-143 500		
Årets resultat					196 499	
Belopp vid årets slut	133 335	50 455	1 111 596	554 501	196 499	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	201406	1,35%	2021-12-30	1 082 000	0	
Stadshypotek AB	201407	1,13%	2024-12-30	1 139 000	40 000	
Stadshypotek AB	298240	1,14%	2022-06-01	2 107 402	10 836	
Stadshypotek AB	354398	1,21%	2023-03-01	1 306 500	40 000	
Stadshypotek AB	83177	1,52%	2020-06-01	2 108 017	22 072	
				7 742 919	112 908	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 544 066	
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						
7 178 379						
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					1 449 100	14 049 100
Summa ställda säkerheter					1 449 100	14 049 100
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					112 908	32 908
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					2 085 945	0
					2 198 853	32 908
Not 16 Övriga kortfristiga skulder						
Övriga kortfristiga skulder					540	60
					540	60
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					149 139	131 706
Upplupna räntekostnader					5 910	5 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					234 399	134 411
					389 448	271 857
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						

Rix



HSB Brf Flådern i Örebro

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Örebro, 2020-03-26

Alexander Davidsson

Robert Ericsson

Gösta Boog

Ali Mousavi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14

Camilla Wargert

Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flädern i Örebro, org.nr. 775000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flädern i Örebro 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. Revisorens 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. 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.

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.

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, förfälskning, 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 Flådern 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 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:

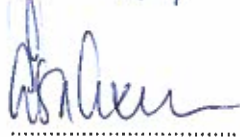
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

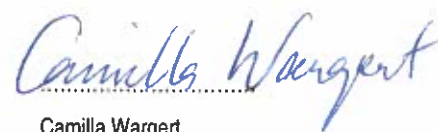
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

09 februari 14/4 2020



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



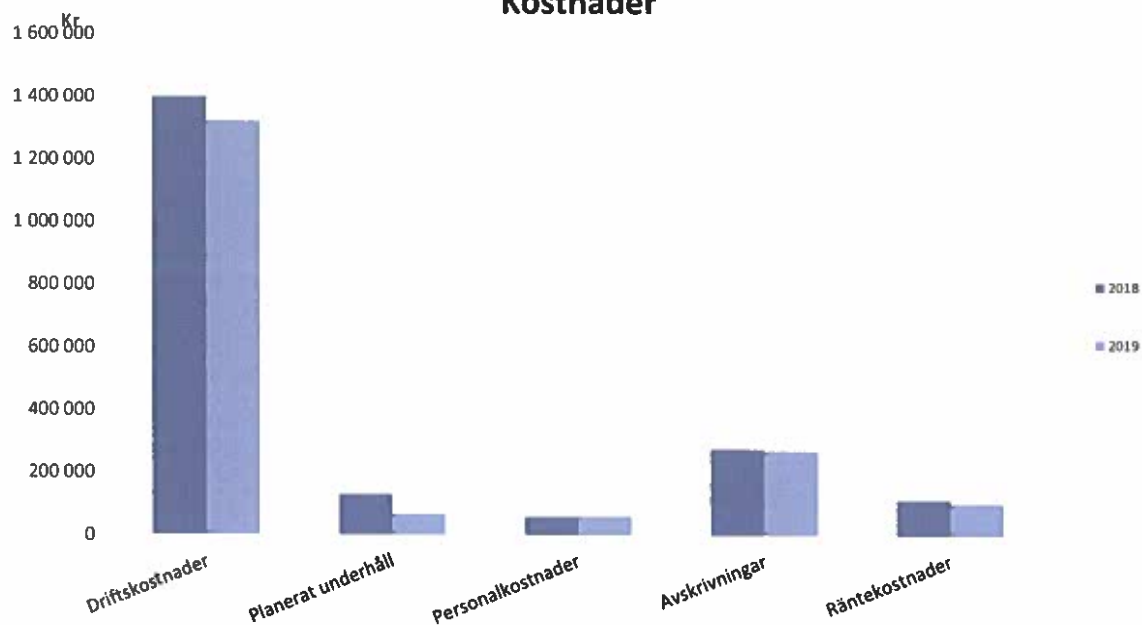
Camilla Wargert

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Flädern i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

