

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vattentornet Örnsköldsvik, med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0747) avger härmed upprättad årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Granen 6, Björkhagen 1 och Aldungen 1, byggda år 1956-57 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej. Till år 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
143	lägenheter (bostadsrätt)	9 040
30	garage	
96	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18 med ca 45 deltagande medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 144 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rolf Bergman	ordförande
Gert-Ove Pettersson	vice ordförande
Kent Hörnfeldt	sekreterare
Lennart Schäder	ledamot
Solveig Olsson	ledamot
Ulf Nyberg	ledamot
Mikael Brandehav	ledamot
Anders Hållberg (1:a halvåret)	ledamot
Lars-Erik Eriksson (1:a halvåret)	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Martin Wallin (2:a halvåret)	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Marie Westlin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Bergman (ordf.) Lennart Schäder, Solveig Olsson, Ulf Nyberg samt Mikael Brandehav.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Bergman, Kent Hörnfeldt, Solveig Olsson och Ulf Nyberg, två i förening.

Föreningsrevisor har varit Jan Hägglund vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisionsfirma, BoRevision AB.

Valberedning har varit Lisbeth Nilsson och Sonja Persson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Två s.k. uteaktivitetsdagar i vårt område har ägt rum under året, den ena på vårsidan och den andra under hösten. Där har en del av våra medlemmar under ledning av ordförande Rolf tagit itu med diverse olika saker som behövts åtgärdas.

Dessutom har styrelsen bestämt sig för att i huvudsak kommunicera med de boende genom digitala anslag på våra entrétavlor och i mesta möjliga mån undvika pappersanslag. Så med anledning därav, uppmanar styrelsen våra boende att ta som vana att regelbundet titta till på digitaltavlor i samband med ut- och inpassering och bläddra igenom de sidor som finns utlagda. **Det är som alla säkert förstår väldigt viktigt att man lägger sig till med denna rutin för att kunna hålla sig underrättad om vad som är på gång i föreningen.**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Ett nytt avtal förhandlades fram under året och löper fram till och med utgången av 2022. En utökning av avtalet för den tekniska delen beträffande "vaktmästartimmar" blev då den väsentliga skillnaden mot det tidigare avtalet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond om 395 000kr för 2019 följer fastställd underhållsplan.

Inre och yttre fastighetsbesiktning har utförts under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ny sophantering med 3 dubbelenheter av moloker (sopor och kompost) Byte av kulvert mellan hus 44 och 46
2017	Byte av cirkulationspump i hus 48. Byte av tak hus 69
2018	Byte av tak hus 65 och 67. Genomfört och avslutat byte av låssystem i alla fastigheter. I samband därmed installerades digitala anslagstavlor i entréer.
2019	Påbörjad relining/infodring av horisontella avloppsrör i källare och garage. Genomfört i hus 69, 42, 44 och 48.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Fortsatt relining/infodring avloppsrör i hus 46, 67 och 65 (beräknad kostnad för alla sju hus ca 2 miljoner)
2021	Byte av tak på hus 42 och 44
2022	Byte av tak på hus 46 och 48

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 422 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020, då upprättad budget visar på ett överskott om ca 500 000kr.

Årsavgiften är i genomsnitt 750 kr/m² för 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 221	7 311	7 074	7 005	6 838
Rörelseresultat tkr	1 127	1 113	1 243	995	1 466
Res efter finansiella poster tkr	924	928	1 106	862	1 169
Balansomslutning tkr	23 909	23 614	21 516	19 922	20 205
Årsavgift lgh kr/kvm	750	750	735	724	710
Soliditet %*	34,8%	31,4%	30,1%	27,0%	22,4%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 517	1 616	1 321	1 410	1 499
Räntekostnad kr/kvm	24	22	17	17	36
Driftskostnad kr/kvm	492	483	479	474	345

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 040	264 750	4 298 877	1 632 773	928 249
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				928 249	-928 249
Innevarande års avs/dis			339 687	-339 687	
Årets resultat					923 712
Belopp Vid årets slut	279 040	264 750	4 638 564	2 221 335	923 712

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 298 877
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	395 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-55 313</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 638 564

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 221 335
Årets resultat	<u>923 712</u>
Summa	3 145 046

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 3 145 046

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 220 560	7 310 506
Summa rörelseintäkter		7 220 560	7 310 506

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 449 188	-4 369 660
Övriga externa kostnader	Not 4	-388 033	-503 386
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 313	-263 291
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-151 985	-134 603
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 049 441	-926 091
Summa rörelsekostnader		-6 093 960	-6 197 032

Rörelseresultat**1 126 600****1 113 474****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 194	11 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 187	-196 593
Övriga finansiella poster	Not 8	-895	0
Summa finansiella poster		-202 888	-185 225

Årets resultat**923 712****928 249**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 214 654	17 229 577
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 343 407	0
Inventarier och installationer	Not 11	0	34 518
Summa materiella anläggningstillgångar		17 558 061	17 264 095

Summa anläggningstillgångar

17 558 061 **17 264 095**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		469	9 593
Kundfordringar		0	160
Avräkningskonto HSB		2 083 287	2 271 712
Aktuell skattefordran	Not 12	119 877	147 280
Övriga kortfristiga fordringar		688 559	512 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	429 439	388 908
Summa kortfristiga fordringar		3 321 631	3 330 498

Bank

Not 14 3 029 608 3 019 239

Summa kassa och bank

3 029 608 3 019 239

Summa omsättningstillgångar

6 351 239 **6 349 738**

Summa tillgångar

23 909 300 **23 613 833**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	279 040	279 040
Upplåtelseavgifter	264 750	264 750
Fond för yttre underhåll	4 638 564	4 298 877
Summa bundet eget kapital	5 182 354	4 842 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 221 335	1 632 773
Årets resultat	923 712	928 249
Summa fritt eget kapital	3 145 046	2 561 022

Summa eget kapital

Not 15 **8 327 400** **7 403 689**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 211 700	5 319 255
Summa långfristiga skulder		7 211 700	5 319 255

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 507 710	9 289 827
Medlemmarnas inre fond	Not 17	337 356	411 514
Leverantörsskulder		741 486	233 492
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 755	6 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	779 893	949 849
Summa kortfristiga skulder		8 370 200	10 890 889

Summa skulder

15 581 900 **16 210 144**

Summa eget kapital och skulder

23 909 300 **23 613 833**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/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 2,8 % 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 BFNAR 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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 779 772	6 779 772
	Hysesintäkt lokaler	480	480
	Hysesintäkt garage och bilplatser	189 585	184 975
	Hysesintäkt övrigt	7 550	5 350
	Årsavgift konsumtionsavgift el	201 478	305 951
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 975	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 096	22 707
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 624	11 271
		7 220 560	7 310 506
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-385 562	-722 676
	El	-510 158	-507 636
	Uppvärmning	-1 361 919	-1 311 274
	Vatten	-509 725	-507 602
	Renhållning	-165 391	-127 986
	Bevakningskostnader	-11 220	-21 688
	TV, bredband, iptelefoni	-51 390	-51 345
	Obligatoriska besiktningar	0	-14 303
	Serviceavtal	-29 764	-23 889
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 017 010	-772 107
	Försäkringar	-92 912	-91 539
	Fastighetsskatt	-199 761	-172 358
	Övriga driftskostnader	-114 377	-45 257
		-4 449 188	-4 369 660
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 775	-12 200
	Förvaltningskostnader	-293 967	-356 226
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 367	-23 663
	Föreningsverksamhet	-4 618	-10 900
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 381	-10 672
	Konsulter	-4 025	-42 825
	Medlemsavgifter HSB	-46 900	-46 900
		-388 033	-503 386
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-33 610
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-8 943
	Underhåll tak	0	-135 738
	Underhåll garage och bilplatser	-55 313	-85 000
		-55 313	-263 291

**Not 6 Personalkostnader**

Arvode till styrelsen	-103 610	-93 452
Övriga arvoden	-16 000	-4 000
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-26 300	-29 076
Utbildning	-2 275	-4 275
	<u>-151 985</u>	<u>-134 603</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-964 415	-829 126
Markanläggningar	-50 508	-50 508
Inventarier	-34 518	-46 458
	<u>-1 049 441</u>	<u>-926 091</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Aviavgifter	-895	0
	<u>-895</u>	<u>0</u>

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 227 991	29 682 086
Omklassificering	0	916 262
Årets investering byggnader	0	3 629 643
Ingående anskaffningsvärde mark	951 390	951 390
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 865	869 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 049 246	36 049 246

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-18 381 904	-17 552 777
Årets avskrivningar byggnader	-964 415	-829 126
Ingående avskrivningar markanläggningar	-437 765	-387 258
Årets avskrivningar markanläggningar	-50 508	-50 508
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 834 592	-18 819 669

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	16 214 654	17 229 577
Bokförda värden byggnader	14 881 672	15 846 087
Bokförda värden mark	951 390	951 390
Bokförda värden markanläggningar	381 592	432 100

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	53 600 000	15 322 000	68 922 000	56 596 000
Lokaler	1957	285 000	0	285 000	257 000
		53 885 000	15 322 000	69 207 000	56 853 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	916 262
Årets Investering; relining av vertikala avloppsrör	1 343 407	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-916 262
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 343 407	0

Pågående nyanläggningar avser relining av avloppsrör. Beräknas vara klart under 2020. Beräknad kostnad ca 2.143 tkr

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	354 030	354 030
Utgående anskaffningsvärden	354 030	354 030
Ingående avskrivningar	-319 512	-273 055
Årets avskrivningar	-34 518	-46 458
Utgående avskrivningar	-354 030	-319 512
Utgående bokfört värde	0	34 518

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	119 877	147 280
	119 877	147 280

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	98 023	92 912
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 852	15 595
Förutbetald HSB	298 134	261 171
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 431	19 230
	429 439	388 908

Not 14 Bank		
Konto i SBAB		
	3 029 608	3 019 239
	3 029 608	3 019 239

Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 040	264 750	4 298 877	1 632 773	928 249
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	928 249	-928 249
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			395 000	-395 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-55 313	55 313	
Årets Resultat					923 712
Belopp vid årets utgång	279 040	264 750	4 638 564	2 221 335	923 712

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2023-03-01	2 575 949	490 660
Swedbank		1,54%	2021-02-25	5 319 255	192 844
Swedbank		1,49%	2019-11-28	5 824 206	206 168
				13 719 410	889 672

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 211 700**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 558 688

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 271 050

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 20 406 000 20 406 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter **20 406 000** **20 406 000**


Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	411 514	431 156
Uttag	-74 158	-19 642
	<u>337 356</u>	<u>411 514</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	3 755	6 207
	<u>3 755</u>	<u>6 207</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 774	10 298
Förutbetalda årsavgifter och hyror	544 087	518 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 032	421 051
	<u>779 893</u>	<u>949 849</u>


7/4 2020



Gert-Ove Pettersson


Kent Hornfeldt



Lennart Schäder


Martin Wallin


Michael Brandehav


Rolf Bergman

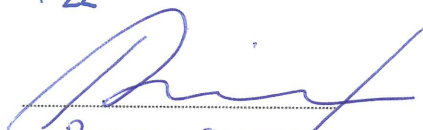

Solveig Olsson


Ulf Nyberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-22



Revisor vald av föreningsstämman


RICHARD OHLSSON
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattentornet org.nr. 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattentornet 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Vattentornet 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

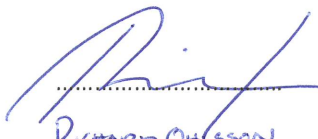
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Ö-vik den 29 / 4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Högglund

Av föreningen vald revisor