

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Blomängen med säte i Östersund (org.nr 793200-0669) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 3, byggd år 1957 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
90	lägenheter (bostadsrätt)	5 407
1	lägenheter (hyresrätt)	59
12	lokaler (hyresrätt)	346
1	garage (1 bilplats)	
67	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 91 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Helena Åsemar	ordförande
Märith Berglund	vice ordförande
Gustaf Onilsgård	sekreterare
Jan-Erik Naalisvaara	ledamot
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Marnie Olovsson	styrelsesuppleant
Lotta E Mårtensson	styrelsesuppleant
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma var Helena Åsemar och Märith Berglund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Helena Åsemar, Märith Berglund, Jan-Erik Naalisvaara och Thord Modén två i förening.

Revisor har varit Margaretha Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen. Till ordförande i valberedningen valdes Helena Åsemar.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: I vanlig ordning bjöds julbuffé med spelmän

Studieverksamhet har bestått av deltagande i informationskvällar, mässor, mm.

Marnie Olovsson har varit studieorganisatör.

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

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: 194 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-19.

De investeringar som utförts under året bidrar till att årets kassaflöde är negativt.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016-17	Allmänt underhåll
2018	Byte låssystem
2019	• Asfaltering bef p-platser. • Tillskapa nya p-platser, nya matarkablar och ett modernt styrsystem för motorvärmare. • Byte toalettstolar i källargångar och v.värdlokalen samt byte ytskikt. • Byte armaturer på lyktstolpar till LED-belysning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	• Anläggning grillplats. • Uppgradering grönytor/planteringar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften för bostadsrätterna höjdes med 1 % för 2019. Hyreslägenhet och lokaler höjdes 1 % samt med 100 kronor/månad för garage. Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Lägenhetshyran höjs med 2 %, garagehyran höjs med 2 %.

Avgift för p-plats höjs med 15 kr till 135 kr/månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 756 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 90 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 553	4 533	4 482	4 472	4 443
Rörelseresultat i tkr	1 168	1 502	1 536	1 030	969
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 043	1 371	1 390	829	640
Balansomslutning i tkr	19 241	18 992	18 134	16 849	17 827
Soliditet %	42,1	37,1	31,3	5,5	19,4
Årsavgift/kvm* i kr	756	748	748	748	748
Driftskostnad/kvm i kr	413	395	407	435	402
Räntekostnad/kvm i kr	23	23	25	35	57
Bankskuld/kvm i kr	1 713	1 742	1 922	1 957	2 140

*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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 920	5 104 533	341 234	1 370 919
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 370 919	-1 370 919
Innevarande års avs/dis		35 032	-35 032	
Årets resultat				1 043 220
Belopp Vid årets slut	240 920	5 139 565	1 677 121	1 043 220

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 104 533
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	194 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-158 968</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 139 565

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 677 121
Årets resultat	<u>1 043 220</u>
Summa	2 720 341

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 720 341**

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	4 552 916	4 554 767
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 322
Summa rörelseintäkter		4 552 916	4 558 089

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 393 288	-2 293 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 916	-299 010
Underhåll enligt plan	Not 6	-158 968	-36 878
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 549	-70 319
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-389 245	-355 655
Summa rörelsekostnader		-3 376 966	-3 055 633

Rörelseresultat

1 175 950 **1 502 456**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		139	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 869	-131 618
Summa finansiella poster		-132 730	-131 537

Årets resultat

1 043 220 **1 370 919**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	16 583 843	15 251 228
-------	------------	------------

Pågående nyanläggningar

Not 10	0	39 890
--------	---	--------

Summa materiella anläggningstillgångar

	16 583 843	15 291 118
--	------------	------------

Summa anläggningstillgångar

	16 583 843	15 291 118
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

4 575	2 091
-------	-------

Avräkningskonto HSB

2 338 481	3 410 792
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

43 659	33 081
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	270 239	255 001
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

	2 656 954	3 700 965
--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	2 656 954	3 700 965
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	19 240 797	18 992 083
--	------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	240 920	240 920
Fond för yttre underhåll	5 139 565	5 104 533
Summa bundet eget kapital	5 380 485	5 345 453

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 677 121	341 234
Årets resultat	1 043 220	1 370 919
Summa fritt eget kapital	2 720 341	1 712 153

Summa eget kapital

Not 12	8 100 826	7 057 606
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 690 481	5 711 599
Summa långfristiga skulder		4 690 481	5 711 599

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 263 255	4 410 025
Medlemmarnas inre fond	Not 14	356 075	411 827
Leverantörsskulder		232 936	299 119
Aktuell skatteskuld	Not 15	16 953	4 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	580 272	1 097 500
Summa kortfristiga skulder		6 449 491	6 222 878

Summa skulder

11 139 972	11 934 477
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

19 240 797	18 992 083
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 043 220	1 370 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	389 245	355 655
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 432 465	1 726 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 300	-216
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-626 617	534 632
Kassaflöde från löpande verksamhet	777 548	2 260 989
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 681 970	-845 606
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 681 970	-845 606
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-167 888	-1 047 780
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-167 888	-1 047 780
Årets kassaflöde	-1 072 310	367 603
Likvida medel vid årets början	3 410 792	3 043 189
Likvida medel vid årets slut	2 338 481	3 410 792

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

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 Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 1,6% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 5-20 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 inspråkstagande 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 542 556	3 507 504
	Hysesintäkt bostäder	54 600	53 846
	Hysesintäkt lokaler	90 948	93 228
	Hysesintäkt garage och bilplatser	94 860	105 900
	Hysesintäkt övrigt	13 216	13 816
	Årsavgift konsumtionsavgift el	185 422	195 286
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	547 188	541 524
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 126	22 046
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	21 617
		4 552 916	4 554 767
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	3 322
		0	3 322
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-217 338	-160 000
	El	-339 166	-342 505
	Uppvärmning	-626 052	-605 674
	Vatten	-161 676	-144 536
	Renhållning	-153 262	-136 429
	Bevakningskostnader	-6 959	-4 533
	TV, bredband, iptelefoni	-79 850	-78 142
	Serviceavtal	-32 071	-9 061
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-522 305	-499 622
	Försäkringar	-59 002	-54 621
	Fastighetsskatt	-135 027	-117 100
	Övriga driftskostnader	-60 581	-141 548
		-2 393 288	-2 293 772
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 410	-9 138
	Förvaltningskostnader	-275 215	-234 226
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 255	-18 976
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 336	-5 670
	Förbrukningsinventarier	-10 644	0
	Medlemsavgifter HSB	-31 000	-31 000
	Arrende, hyra, leasing	-6 056	0
		-357 916	-299 010
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-5 625
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-125 557	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-31 253
	Underhåll garage och bilplatser	-33 411	0
		-158 968	-36 878
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Styrelsearvode	-59 988	-49 460
	Revisionsarvode	-3 090	-3 000
	Sociala avgifter	-12 521	-13 584
	Utbildning	-1 950	-4 275
		-77 549	-70 319
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-382 071	-355 655
	Markanläggningar	-7 174	0
		-389 245	-355 655

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 154 092	23 348 376
Årets investering byggnader	0	805 716
Ingående anskaffningsvärde mark	134 000	134 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	101 331	101 331
Årets investering markanläggning	1 721 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 111 283	24 389 423

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 036 865	-8 681 210
Årets avskrivningar byggnader	-382 071	-355 655
Ingående avskrivningar markanläggningar	-101 331	-101 331
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 174	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 527 441	-9 138 196

Utgående bokfört värde

	16 583 843	15 251 228
Bokförda värden byggnader	14 735 157	15 117 228
Bokförda värden mark	134 000	134 000
Bokförda värden markanläggningar	1 714 686	0

Fastighetsbeteckning: Stormhatten 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	40 000 000	14 400 000	54 400 000	36 400 000
Lokaler	1957	396 000	576 000	972 000	790 000
		40 396 000	14 976 000	55 372 000	37 190 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	39 890	0
Årets Investering	0	39 890
Omklassificering till Markanläggningar	-39 890	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	39 890

Avser utökning parkeringsplatser.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	66 748	55 808
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 453	19 960
Förutbetald administration	75 505	74 193
Förutbetald fastighetsskötsel	107 533	105 040
	270 239	255 001

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 920	5 104 533	341 234	1 370 919
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 370 919	-1 370 919
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		194 000	-194 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-158 968	158 968	
Årets Resultat				1 043 220
Belopp vid årets utgång	240 920	5 139 565	1 677 121	1 043 220

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,50%	2020-03-04	2 208 000	48 000
Stadshypotek	1,29%	2020-04-30	2 951 599	31 232
Stadshypotek	1,27%	2021-12-30	2 775 000	60 000
Stadshypotek	1,33%	2022-01-30	2 019 137	43 656
			9 953 736	182 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 690 481
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	731 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 039 296

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	14 799 000	14 799 000
Summa ställda säkerheter	14 799 000	14 799 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

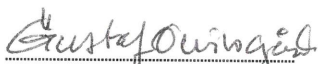
Ingående värde	411 827	451 607
Uttag	-55 752	-39 780
	356 075	411 827

Not 15 Aktuell skatteskuld

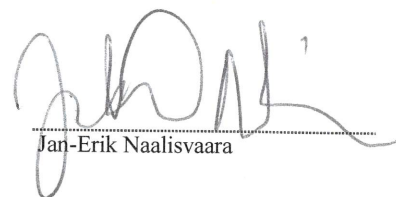
Årets beräknade skatteskuld	16 953	4 406
	16 953	4 406

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen kostnad Bouvins Kakel & Bygg	0	5 625
Upplupen kostnad Norrlands brand	0	31 481
Upplupna kostnader Bravida	0	151 964
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 898	130 045
Upplupna räntekostnader	17 778	9 860
Upplupen revision	9 410	9 138
Upplupen kostnad Gärdin & Persson	0	383 969
Upplupna kostnader reparation och underhåll	6 399	40 857
Förutbetalda årsavgifter och hyror	378 412	334 561
Upplupen anskaffning nya parkeringsplatser	5 375	0
	580 272	1 097 500

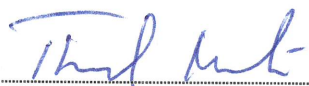
Östersund 28/5 2020


Gustaf Onilsgård

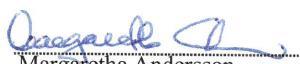

Helena Åsemar


Jan-Erik Naalisvaara


Märith Berglund


Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-04


Margaretha Andersson

Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomängen, org.nr. 793200-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomängen 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 *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. Risker 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

lv

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 Blomängen 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 tryggande 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.

Östersund den 4/6 2020



Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Andersson

Av föreningen vald revisor