

**Årsredovisning**  
**för**  
**HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå**

716415-9092

Räkenskapsåret

2019



Styrelsen för HSB:s Brf Torpglantan i Piteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsfrågor

Föreningens årsavgifter och hyror uppgår till 5 484 237 kronor (fg år 5 492 219 kr). Föreningens bestånd omfattar 88 lägenheter, 52 garage samt 68 bilplatser.

Föreningen har sitt säte i Piteå Kommun .

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                   |                    |      |
|-------------------|--------------------|------|
| Maria Vainikainen | Ledamot ordförande | 2020 |
| Mia Öberg         | Ledamot            | 2021 |
| Max Johansson     | Ledamot            | 2020 |
| Birgitta Marklund | Ledamot            | 2021 |
| Tobias Åström     | Ledamot            | 2020 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

|                    |                               |      |
|--------------------|-------------------------------|------|
| Elvy Bodén         | Suppleant                     | 2020 |
| Pertti Vainikainen | Suppleant, sekreterare        | 2020 |
| Jeanette Berglund  | Suppleant                     | 2021 |
| Elisabeth Nyström  | Suppleant                     | 2021 |
| Pär Nordberg       | Av HSB utsedd styrelseledamot |      |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

|                          |                              |      |
|--------------------------|------------------------------|------|
| KPMG AB, Monika Lindgren | Auktoriserad revisor         |      |
| Gunnar Norgren           | Av föreningen utsedd revisor | 2020 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Revisorssuppleanter*

|              |                   |      |
|--------------|-------------------|------|
| Örjan Wallon | Revisorssuppleant | 2020 |
|--------------|-------------------|------|

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

|             |                 |      |
|-------------|-----------------|------|
| Bo Berg     | Sammanställande | 2020 |
| Mona Conrad |                 | 2020 |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Munksund 29:173, Örtstigen 1-8, Torpgläntestigen 1-7  
Munksund 29:174, Belonasvängen 16/Skihagestigen 2-8

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser skett.

### Underhåll

Styrelsen arbetar kontinuerligt med löpande underhåll samt egenkontroll (proaktivt systematiskt arbete). Upphandlingar har offererats och konkurrensutsatts.

Under året har nya packboxar och termostater installerats på hela området.

Fastigheterna på Skihagestigen har målats om och dålig panel har bytts ut på hela området.

Parkeringsplatserna har utökats under året.

### Förvaltning

Föreningens förvaltning/ekonomi sköts av Aspia i Piteå AB.

### Gällande Avtal

Nya stadgar från och med 2018.

Snöröjningsavtal med BDx.

Försäkningsavtal fastigheterna är Dina Försäkringar

Städavtal med Gnido

Kollektivt avtal Bredbandsbolaget

Uppdragsavtal med Aspia AB.

Avtal med RKH AB

Avtal med NVS AB

Avtal med AB PiteEnergi

Avtal med AB LuleåEnergi

Avtal med Aspia AB

### Aktiviteter

Gemensam vårstädning genomfördes 25-26 maj.

Föreningsstämman hölls 10 juni.

Gemensam höststädning genomfördes den 5-6 oktober.

Medlemsmöten uppdelat på Örtstigen, Torpglänstigen samt Skihagestigen där styrelsen informerat och samtalat med medlemmar om olika frågeställningar som uppkommit.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med ekonomistyrning och mot eftersläpningar av obetalda avgifter. Preliminärt resultat upprättas av Aspia AB och redovisas till styrelsen månadsvis.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 484       | 5 492       | 5 487       | 5 454       |
| Resultat efter finansiella poster | -589        | 989         | 1 433       | 538         |
| Balansomslutning                  | 46 494      | 48 095      | 47 918      | 47 652      |
| Soliditet (%)                     | 35,56       | 35,60       | 33,70       | 30,90       |
| Avkastning på totalt kap. (%)     | 0,82        | 3,70        | 4,10        | 2,80        |
| Avkastning på eget kap. (%)       | neg         | 7,40        | 10,80       | 5,60        |

### Förändring av eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Yttre fond<br>ningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 5 226 008             | 5 395 260               | 5 514 332              | 988 585           | 17 124 185        |
| Avsättning yttre underhåll                 |                       | 205 860                 | -205 860               |                   | 0                 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                       |                         | 988 585                | -988 585          | 0                 |
| Årets resultat                             |                       |                         |                        | -588 839          | -588 839          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>5 226 008</b>      | <b>5 601 120</b>        | <b>6 297 057</b>       | <b>-588 839</b>   | <b>16 535 346</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 6 297 057        |
| årets förlust    | -588 839         |
|                  | <b>5 708 218</b> |

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                                                   |                  |
| Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering | 205 860          |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                             | 0                |
| i ny räkning överföres                                              | 5 502 358        |
|                                                                     | <b>5 708 218</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             |            | 5 434 127                         | 5 431 084                         |
| Övriga intäkter                                   |            | 50 110                            | 61 135                            |
|                                                   |            | <b>5 484 237</b>                  | <b>5 492 219</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                          | 2          | -4 550 436                        | -3 075 603                        |
| Övriga rörelsekostnader                           |            | -70 752                           | 0                                 |
| Personalkostnader                                 | 3          | -166 056                          | -157 899                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -762 019                          | -767 987                          |
|                                                   |            | <b>-5 549 263</b>                 | <b>-4 001 489</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-65 026</b>                    | <b>1 490 730</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 0                                 | 7                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -523 813                          | -502 152                          |
|                                                   |            | <b>-523 813</b>                   | <b>-502 145</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-588 839</b>                   | <b>988 585</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-588 839</b>                   | <b>988 585</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-588 839</b>                   | <b>988 585</b>                    |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 41 879 304        | 42 443 608        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 5          | 94 471            | 0                 |
|                                              |            | <b>41 973 775</b> | <b>42 443 608</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 6          | 2 700 500         | 2 700 500         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>44 674 275</b> | <b>45 144 108</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 1 260             | 0                 |
| Aktuella skattefordringar                    |            | 0                 | 4 127             |
| Övriga fordringar                            |            | 9 654             | 6                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 171 309           | 162 700           |
|                                              |            | <b>182 223</b>    | <b>166 833</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 1 637 812         | 2 784 226         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 820 035</b>  | <b>2 951 059</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>46 494 310</b> | <b>48 095 167</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 5 226 008         | 5 226 008         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 601 120         | 5 395 260         |
|                                              |            | <b>10 827 128</b> | <b>10 621 268</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 6 297 057         | 5 514 332         |
| Årets resultat                               |            | -588 839          | 988 585           |
|                                              |            | <b>5 708 218</b>  | <b>6 502 917</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>16 535 346</b> | <b>17 124 185</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8          |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 27 790 807        | 28 892 807        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 1 102 000         | 1 102 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 352 580           | 291 388           |
| Fond inre underhåll                          |            | 37 809            | 37 809            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 7 372             | 0                 |
| Övriga skulder                               |            | 30 750            | 27 451            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 637 646           | 619 527           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>2 168 157</b>  | <b>2 078 175</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>46 494 310</b> | <b>48 095 167</b> |



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar, from 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpas för byggnader:

|                      | <u>Nyttjandeperiod</u> |
|----------------------|------------------------|
| Stomme / Innerväggar | 100 år                 |
| Fasad                | 100 år                 |
| Yttertak             | 80 år                  |
| Fönster              | 60 år                  |
| El                   | 60 år                  |
| Stammar/VVS          | 60 år                  |
| Transport / Hiss     | 50 år                  |
| Trapphus             | 25 år                  |
| Ventilation          | 30 år                  |

Följande avskrivningsplaner har tillämpats för inventarier:

|             | <u>Nyttjandeperiod</u> |
|-------------|------------------------|
| Inventarier | 10 år                  |



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Övriga externa kostnader

|                                | 2019             | 2018             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel              | 321 917          | 370 991          |
| Försäkringspremier             | 189 533          | 142 873          |
| Fjärrvärme                     | 671 887          | 699 111          |
| Vatten och avlopp              | 241 448          | 211 979          |
| El                             | 408 802          | 419 307          |
| Snöröjning/sandning            | 196 497          | 304 323          |
| Medlemsavgift HSB              | 30 400           | 30 400           |
| Renhållning/städning           | 145 729          | 157 795          |
| Bredbandsbolaget               | 272 066          | 281 812          |
| Fastighetsskatt                | 114 182          | 110 341          |
| Städning trapphus              | 75 625           | 64 590           |
| Förbrukningsinventarier        | 5 355            | 23 925           |
| Redovisningstjänster/revision  | 158 710          | 149 750          |
| Målning av Skihagestigen       | 1 502 314        | 0                |
| Nya mv stolpar                 | 59 032           | 0                |
| Utrangering gammal ventilation | 78 752           | 0                |
| Övriga driftskostnader         | 148 939          | 108 405          |
|                                | <b>4 621 188</b> | <b>3 075 602</b> |



### Not 3 Anställda och personalkostnader

|                                              | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>          |                |                |
| Styrelsearvode                               | 125 360        | 95 119         |
| Övriga anställda                             | 10 000         | 30 000         |
|                                              | <b>135 360</b> | <b>125 119</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                     |                |                |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 30 696         | 32 780         |
|                                              | <b>30 696</b>  | <b>32 780</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar</b>            | <b>166 056</b> | <b>157 899</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|                                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 77 570 314         | 77 570 314         |
| Inköp                                           | 265 938            |                    |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -88 000            |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>77 748 252</b>  | <b>77 570 314</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -7 385 739         | -6 617 752         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 9 248              |                    |
| Årets avskrivningar                             | -751 490           | -767 987           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 127 981</b>  | <b>-7 385 739</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -27 740 967        | -27 740 967        |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>-27 740 967</b> | <b>-27 740 967</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 879 304</b>  | <b>42 443 608</b>  |

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2019-12-31      | 2018-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 158 630         | 158 630         |
| Inköp                                           | 105 000         |                 |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -57 513         |                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>206 117</b>  | <b>158 630</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -158 630        | -158 630        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 57 513          |                 |
| Årets avskrivningar                             | -10 529         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-111 646</b> | <b>-158 630</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>94 471</b>   | <b>0</b>        |

*or*

**Not 6 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav**

| Namn            | Antal<br>andelar | Marknads<br>värde | Bokfört<br>värde |
|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| SEB Kortsärfond | 145386           | 3323532           | 2 700 000        |
| Andel HSB       |                  |                   | 500              |
|                 |                  |                   | <b>2 700 500</b> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Dina Försäkringar | 107 251        | 99 407         |
| Telenor Sverige   | 64 058         | 63 293         |
|                   | <b>171 309</b> | <b>162 700</b> |

**Not 8 Långfristiga skulder**

|                                                           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lån Swedbank, förfallotid 1-5 år från förfallodagen       | 5 510 000         | 5 510 000         |
| Lån Swedbank, förfallotid senare än 8 år från balansdagen | 23 282 807        | 23 382 807        |
|                                                           | <b>28 792 807</b> | <b>28 892 807</b> |

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter          | 27 433         | 26 166         |
| Förutbet hyresintäkter    | 425 280        | 403 986        |
| Övr uppl kostn/förutb int | 184 932        | 189 374        |
|                           | <b>637 645</b> | <b>619 526</b> |

**Not 10 Eventualförpliktelser**

|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 543 000        | 70 543 000        |
|                        | <b>70 543 000</b> | <b>70 543 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

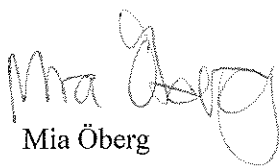
Piteå



Max Johansson



Maria Vainikainen



Mia Öberg



Birgitta Marklund

Tobias Åström

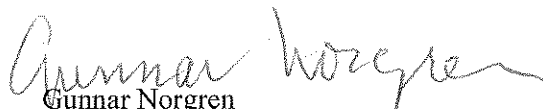


Pär Nordberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 maj 2020



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Gunnar Norgren  
Äv föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Torpglantan i Piteå, org. nr 716415-9092

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Torpglantan i Piteå 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Torpgläntan i Piteå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöppande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den

20 maj 2020

Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Gunnar Norgren  
Förtroendevald revisor