

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Mejslaren i Sandviken med säte i Sandviken (org.nr 785500-1322) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mejslaren 3, byggt år 1943-44 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
60	lägenheter (bostadsrätt)	2 880
4	lokaler	240
20	garage	
32	bilplatser	
6	gästparkeringar.	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2019. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 61 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Carl-Ivar Modigh	ordförande, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lars-Olov Lind	vice ordförande
Carina Nederstigt	sekreterare
Rolf Gustavsson	miljöansvarig
Per Bergström	vicevärd
Mikael Samuelsson	studieansvarig
Steinar Pedersen	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Gustavsson, Steinar Pedersen, Lars-Olov Lind.

Styrelsen har under året hållit 14 varav 2 st extra sammanträden.

Firmatecknare har varit Carl-Ivar Modigh, Carina Nederstigt, Lars-Olov Lind och Per Bergström två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Matsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Rolf Gustavsson och Steinar Pedersen utsedda på årsstämman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Vårstädnings i regn den 8 juni 12 medlemmar ställde upp, Höstfest med surströmming lockade 16 medlemmar den 19 oktober. Julgröt på lucia dvs. 13 december lockade ca 30 medlemmar samtidigt med information från styrelsen mycket uppskattat. Tack till de som lagt ner arbete och förberedelser Yvonne och Per.

Studieverksamhet

Mikael Samuelsson utsedd och som vi tror kan skapa en hemsida studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Månadsbrev uppstartat av nye vicevärd Per Bergström har varit uppskattat och fortsättning följer under 2020.

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: 166 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-19 med samtliga styrelsemedlemmar som deltagare.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Hus 52 nytt yttertak, hängrännor, stuprör och plåtarbete.
2017	Byte av ytterbelysningar, målning av källarväggar inomhus i trapphus, diverse fönsterjusteringar. Postboxar monterade.
2018	Samtliga källartrappor 5 st. inklädda med tak. Radonkontroll genomförd. Uthyrningsrummet hus 48 rustat i egen regi. Snörasskydd extra på hus 52 december som extra säkerhetsåtgärd.
2019	Föreningslokal hus 48 hel rustat med nytt innergolv, komplettering med nya stolar.
2019	Byte av Bredbandsleverantör februari till Com Hem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Målning av träpartier vid balkonger och uteplatser beställd 2019. Uppdatering undercentral och serviceavtal.
2020 - 2021	Fortsättning fönsterjusteringar.
2021 - 2024	Fasadarbeten framflyttas och delas upp.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 191 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 867 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Avtal och allmän prisökning

Medlemsinformation

Av föreningens 60 medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 760	2 731	2 730	2 751	2 713
Rörelseresultat i tkr	526	488	768	549	756
Resultat efter finansiella poster i tkr	363	334	606	308	487
Balansomslutning i tkr	15 995	15 954	15 905	15 724	15 583
Soliditet %	35,2	33,1	31,0	27,5	25,8
Årsavgift/kvm* i kr	858	858	850	850	850
Driftskostnad/kvm i kr	385	366	436	475	440
Räntekostnad/kvm i kr	53	50	53	79	86
Bankskuld/kvm i kr	3 049	3 151	3 254	3 357	3 460

*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 jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 190		2 561 023	2 347 301	334 017
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	334 017	-334 017
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-59 683	59 683	0
Årets resultat					362 699
Belopp vid årets utgång	31 190	0	2 667 340	2 575 001	362 699

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 561 023
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	166 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-59 683
Fondbehållning vid årets slut:	2 667 340

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 575 001
Årets resultat	362 699
Summa	2 937 701

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 937 701**

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	2 760 074	2 731 258
Summa rörelseintäkter		2 760 074	2 731 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 200 848	-1 141 604
Övriga externa kostnader	Not 4	-518 794	-351 556
Underhåll enligt plan	Not 5	-59 683	-290 325
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-139 668	-128 190
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 877	-331 907
Summa rörelsekostnader		-2 233 871	-2 243 582
Rörelseresultat		526 203	487 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 510	2 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 013	-156 376
Summa finansiella poster		-163 503	-153 658
Årets resultat		362 699	334 017

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	13 035 182	13 346 213
Inventarier och installationer	Not 9	10 578	14 424
Summa materiella anläggningstillgångar		13 045 760	13 360 637

Summa anläggningstillgångar

13 045 760	13 360 637
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		2 068 509	1 846 558
Övriga kortfristiga fordringar		25 255	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 363	33 235
Summa kortfristiga fordringar		2 233 128	1 879 793

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		3 302	3 302
	Not 11	712 634	710 196
		715 936	713 498

Summa omsättningstillgångar

2 949 064	2 593 291
------------------	------------------

Summa tillgångar

15 994 824	15 953 928
-------------------	-------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Mejslaren I Sandviken

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 190	31 190
Fond för yttre underhåll	2 667 340	2 561 023
Summa bundet eget kapital	2 698 530	2 592 213

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 575 001	2 347 301
Årets resultat	362 699	334 017
Summa fritt eget kapital	2 937 701	2 681 318

Summa eget kapital

Not 12 **5 636 231** **5 273 531**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 250 000	6 450 000
Summa långfristiga skulder		6 250 000	6 450 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 261 435	3 382 679
Medlemmarnas inre fond	Not 14	349 079	368 422
Leverantörsskulder		112 210	121 111
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 672	1 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	124	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	376 073	356 509
Summa kortfristiga skulder		4 108 593	4 230 397

Summa skulder

10 358 593 **10 680 397**

Summa eget kapital och skulder

15 994 824 **15 953 928**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom 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 1,8% 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10.700.536 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 471 760	2 471 760
	Hysesintäkt lokaler	-4 100	-2 500
	Hysesintäkt garage och bilplatser	118 500	96 100
	Hysesintäkt övrigt	8 000	7 800
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	200 880	200 880
	Avsatt till inre fond	-46 130	-46 130
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 164	3 392
	Ovriga intäkter	0	-44
		2 760 074	2 731 258
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-136 996	-87 510
	El	-43 192	-48 017
	Uppvärmning	-431 481	-421 071
	Vatten	-198 592	-191 443
	Renhållning	-71 639	-77 300
	Serviceavtal	-3 719	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 523	-179 712
	Försäkringar	-58 256	-50 642
	Fastighetsskatt	-56 570	-48 450
	Ovriga driftskostnader	-21 880	-37 459
		-1 200 848	-1 141 604
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-13 563	-13 532
	Förvaltningskostnader	-118 621	-114 586
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 042	-2 048
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-337 516	-194 190
	Förbrukningsinventarier	-15 052	0
	Medlemsavgifter HSB	-22 000	-22 000
	Kundförluster m m	0	-5 200
		-518 794	-351 556
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll huskropp utvändigt	-59 683	-290 325
		-59 683	-290 325
Not 6 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-59 600	-48 820
	Vicevärdsarvode	-49 000	-49 000
	Sociala avgifter	-31 068	-30 370
		-139 668	-128 190
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-311 031	-311 031
	Inventarier	-3 846	-20 877
		-314 877	-331 907

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				17 530 063	17 530 063
Ingående anskaffningsvärde mark				4 486 912	4 486 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				22 016 975	22 016 975
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-8 670 762	-8 359 731
Årets avskrivningar byggnader				-311 031	-311 031
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-8 981 793	-8 670 762
Utgående bokfört värde					
				13 035 182	13 346 213
Bokförda värden byggnader					
				8 548 270	8 859 301
Bokförda värden mark					
				4 486 912	4 486 912
Fastighetsbeteckning: Mejslaren 3					
Taxeringsvärde	Värdeår 1978	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		14 517 000	3 600 000	18 117 000	15 639 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	262 274	262 274
Utgående anskaffningsvärden	262 274	262 274
Ingående avskrivningar	-247 849	-226 973
Årets avskrivningar	-3 846	-20 877
Utgående avskrivningar	-251 696	-247 849
Utgående bokfört värde	10 578	14 424

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	61 710	0
Administration	6 261	5 766
Fastighetsskötsel	19 938	10 064
Övrigt	51 454	17 405
	139 363	33 235

Not 11 Bank

SBAB	712 634	710 196
	712 634	710 196

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 190	0	2 561 023	2 347 301	334 017
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	334 017	-334 017
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			166 000	-166 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-59 683	59 683	
Årets Resultat					362 699
Belopp vid årets utgång	31 190	0	2 667 340	2 575 001	362 699

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,56%	2023-01-25	3 225 000	100 000
Swedbank		1,85%	2021-11-25	3 225 000	100 000
Swedbank		1,62%	2020-03-28	3 061 435	121 244
				9 511 435	321 244

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 250 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 284 976
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 905 215

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	16 730 000	16 730 000
Summa ställda säkerheter	16 730 000	16 730 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	368 422	354 202
Avsättning	46 130	46 130
Uttag	-65 473	-31 910
	349 079	368 422

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 672	1 552
	9 672	1 552

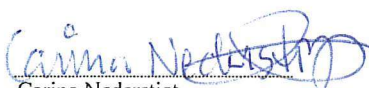
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

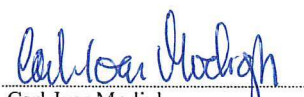
Övriga kortfristiga skulder	124	124
	124	124

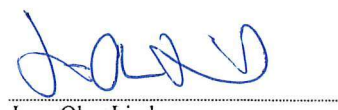
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 971	9 237
Upplupna räntekostnader	8 523	9 443
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 558	213 760
Upplupna arvoden	38 100	38 637
Upplupet el, vatten värme renhållning	71 321	81 369
Upplupet revision	13 600	13 300
	376 073	365 746

14/4 2020


Carina Norderstigt


Carl-Ivar Modigh


Lars-Olov Lind


Mikael Samuelsson


Per Bergström


Rolf Gustavsson


Steinar Pedersen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-28


Johanna Gustavsson


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

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mejslaren i Sandviken, org.nr. 785500-1322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mejslaren i Sandviken 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mejslaren i Sandviken 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sandviken den 28/4 2020

Anna Maria Christiansson

Johanna Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor