

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Pärnet med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0368) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Melonen 6, byggda år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protektor Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
42	lägenheter (bostadsrätt)	2586,5
4	lokaler (hyresrätt)	414
9	carport	
2	bilplatser	

Tre föreningar delar på en gemensamhetsanläggning för garage, carport och P-platser

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Lemon	ordförande
Urban Tjernberg	vice ordförande
Kurt Wallner	sekreterare
Elisabeth Ekholm	ledamot
Jahn Edh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Birgitta Markusson	styrelsesuppleant
Johnny Gustafsson	styrelsesuppleant
Håkan Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kurt Wallner och Urban Tjernberg samt suppleant Johnny Gustafsson

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Lemon, Urban Tjernberg, Elisabeth Ekholm och Kurt Wallner två i förening.

Revisor har varit Håkan Persson med Allan Helmersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter; Luciakaffe med julgröt och information 2019-12-09 med 11 medlemmar närvarande.

Studieverksamhet: Deltagit vid HSB-distriktsråd har Jan Lemon gjort. Vid en utbildning i upprättande av budget 2019-11-14 har hela styrelsen deltagit.

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: 342 000 kronor följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-08-26. Energibesiktning utfördes den 2019-02-14.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2016	Målning av sex trapphus samt byte till närvarostyrda LED-ljus. Målning av källargolv i Apeln 2.
2016	Lagning av balkongnosar vid Melonen 6. Montering av filter och avgasningsanläggning på värmen vid Apeln 2 ovh Melonen 6. Omläggning av el-abonnemang till IMD-el.
2017	Byte av lägenhetsdörrar, källardörrar och låssystem samt komplettering med postboxar och portlås. Byte av tre elcentraler. Värmekonvektor installerad hos Söderhamns Catering. Extra spolning av köksavlopp vid fyra tillfällen.
2018	Byte av varmvattencirkulationsledning i Apeln 2. Byte av belysning i källarkorridorer till närvarostyrd LED-belysning. Byte av belysning till närvarostyrd LED-belysning på samtliga källarentréer. Reparationa lås och gångjärn på entréport vid Norrtullsgatan 31 B. Byte av bärande balk på carport vid Melonen 6.
2019	Renovering av två fasader på Apeln 2, dels fasaden mot Norralagatan och dels fasaden mot Kungsgatan. I detta projekt har ingått: Ny puts och målning av fasader. Byte av hängrännor, stuprör och fönsterbleck. Blåstring och pulverlackering av förekommande järngaller. Målning av takfot. Byta av armaturer för nummerbelysning på våra sex entréer. Målning av källargolv efter vattenläcka i Apeln 2.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Komplettering av ytterbelysning vid Melonen 6. Målning av träpanel och andra träkomponenter på carport i Melonen 6 enligt underhållsplanen.
2020-2021	Förstudie inför kommande åtgärder på föreningens balkonger. Ny reglerutrustning på värmecentral i Apeln 2. Genomgång och justering av värmecentral i Melonen 6. Ny reglerutrustning på värmecentral i Melonen 6.

För att finansiera fasadarbetet som gjorts under 2019 har föreningen upptagit ett nytt lån på 500 000 kr i SEB.

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2020 ingår 280 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,3 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 739 kr/m² 2020.

Avgiftshöjningen motsvarar de taxehöjningar som aviserats för kommande verksamhetsår.

Medlemsinformation

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 245	2 264	2 250	2 129	2 125
Rörelseresultat tkr	461	312	549	344	645
Res efter finansiella poster tkr	369	203	422	214	502
Balansomslutning tkr	9 405	8 546	8 554	8 263	8 294
Årsavgift lgh kr/kvm	723	708	708	708	708
Soliditet %	49,9%	50,6%	48,2%	44,8%	42,1%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 341	1 208	1 253	1 299	1 344
Räntekostnad kr/kvm	31	37	44	46	50
Driftkostnad kr/kvm	458	463	428	384	356

*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	85 290	23 195	2 718 677	1 296 875	202 972
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				202 972	-202 972
Innevarande års avs/dis			342 000	-342 000	
Årets resultat					369 016
Belopp Vid årets slut	85 290	23 195	3 060 677	1 157 847	369 016

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 718 677
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	342 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 060 677

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 157 847
Årets resultat	<u>369 016</u>
Summa	1 526 863

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 526 863
-------------------------	-----------

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	2 244 566	2 263 870
Summa rörelseintäkter		2 244 566	2 263 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 374 409	-1 389 483
Övriga externa kostnader	Not 4	-168 886	-166 109
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-175 126
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-82 054	-67 553
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-158 592	-153 756
Summa rörelsekostnader		-1 783 941	-1 952 027
Rörelseresultat		460 625	311 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		568	2 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 977	-111 068
Övriga finansiella poster	Not 8	-200	0
Summa finansiella poster		-91 609	-108 871
Årets resultat		369 016	202 972

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	8 177 846	6 628 711
	<u>8 177 846</u>	<u>6 628 711</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>8 177 846</u>	<u>6 628 711</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 0

Kundfordringar

0 290

Avräkningskonto HSB

1 082 214 763 505

Aktuell skattefordran

Not 10 0 310

Övriga kortfristiga fordringar

3 811 13 224

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 138 899 115 406

Summa kortfristiga fordringar

1 224 926 892 735

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 1 022 474

Summa kortfristiga placeringar

0 1 022 474

Kassa

2 000 2 000

Summa kassa och bank

2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

1 226 926 1 917 209

Summa tillgångar

9 404 772 8 545 920

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 290	85 290
Upplåtelseavgifter	23 195	23 195
Fond för yttre underhåll	3 060 677	2 718 677
Summa bundet eget kapital	3 169 162	2 827 162

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 157 847	1 296 875
Årets resultat	369 016	202 972
Summa fritt eget kapital	1 526 863	1 499 847

Summa eget kapital

Not 13	4 696 025	4 327 009
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 868 953	3 490 623
Summa långfristiga skulder		3 868 953	3 490 623

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		155 560	135 560
Medlemmarnas inre fond	Not 15	204 022	210 987
Leverantörsskulder		146 559	93 176
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 321	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 759	1 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	323 573	287 246
Summa kortfristiga skulder		839 794	728 288

Summa skulder

4 708 747	4 218 911
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

9 404 772	8 545 921
------------------	------------------

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 1,2% 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.

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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 469 819 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 869 744	1 869 744
	Hysesintäkt lokaler	193 676	189 876
	Hysesintäkt garage och bilplatser	90 095	82 251
	Hysesintäkt övrigt	5 500	6 000
	Årsavgift konsumtionsavgift el	102 707	131 142
	Avsatt till inre fond	-23 940	-23 940
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 784	8 619
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 000	178
		2 244 566	2 263 870
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-133 211	-191 942
	El	-172 945	-173 752
	Uppvärmning	-433 245	-432 087
	Vatten	-99 105	-101 820
	Renhållning	-35 841	-41 213
	TV, bredband, iptelefoni	-46 368	-46 368
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-270 807	-285 077
	Försäkringar	-32 957	-31 643
	Fastighetsskatt	-46 912	-38 201
	Övriga driftskostnader	-103 017	-47 382
		-1 374 409	-1 389 483
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 538	-9 113
	Förvaltningskostnader	-88 341	-85 322
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 278	-9 742
	Föreningsverksamhet	-200	-500
	Kontorsutrustning och -material	-199	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 115	-19 383
	Konsulter	-8 525	-16 800
	Förbrukningsinventarier	-5 322	0
	Medlemsavgifter HSB	-16 600	-16 600
	Arrende, hyra, leasing	-14 769	-8 649
		-168 886	-166 109
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar; byte vvc-ledning i källaren	0	-62 379
	Underhåll installationer; Belysning trapphus	0	-55 680
	Underhåll övrigt; Div målning	0	-57 067
		0	-175 126
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-40 390	-31 200
	Löner för anställda	-1 500	0
	Vicevårdsarvode	-24 791	-24 294
	Revisionsarvode	-2 430	-2 430
	Sociala avgifter	-11 318	-7 498
	Utbildning	-1 625	-2 131
		-82 054	-67 553
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-158 592	-153 756
		-158 592	-153 756
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Dröjsmålsränta	-200	0
		-200	0

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 011 101	10 782 526
Omklassificering; Dörrbyte år 2018	0	1 099 414
Årets investering byggnader; Fasadrenovering Norralagatan 7-9	1 707 727	129 161
Ingående anskaffningsvärde mark	78 600	78 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 797 427	12 089 701

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 460 989	-5 307 233
Årets avskrivningar byggnader	-158 592	-153 756
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 619 581	-5 460 989

Utgående bokfört värde

8 177 846 6 628 711

Bokförda värden byggnader

8 099 246 6 550 111

Bokförda värden mark

78 600 78 600

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	9 000 000	2 424 000	11 424 000	9 377 000
Lokaler	1969	799 000	465 000	1 264 000	1 007 000
		9 799 000	2 889 000	12 688 000	10 384 000

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	310
	0	310

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	35 021	32 957
Förutbetalda kabel-TV och bredband	2 789	0
Förutbetalda HSB	57 882	48 012
Upplupna ränteintäkter	0	494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 207	33 943
	138 899	115 406

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum
Placering Länsförsäkringar Bank	0	1 022 474
	0	1 022 474

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 290	23 195	2 718 677	1 296 875	202 972
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	202 972	-202 972
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			342 000	-342 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					369 016
Belopp vid årets utgång	85 290	23 195	3 060 677	1 157 847	369 016

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån		2,29%	2023-10-28	3 524 513	135 560
SE-Banken Bolån		2,31%	2024-09-28	500 000	20 000
				4 024 513	155 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 868 953
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	622 240
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 246 713
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 227 500	10 227 500
varav i eget förvar	-3 844 500	-3 844 500
Summa ställda säkerheter	6 383 000	6 383 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	210 987	202 305
Avsättning	23 940	23 940
Uttag	-30 905	-15 258
	204 022	210 987

Not 16 Aktuell skatteskuld

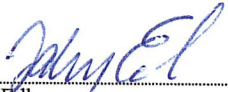
Årets beräknade skatteskuld	4 321	0
	4 321	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	694	677
Arbetsgivaravgifter	236	370
Övriga kortfristiga skulder	4 829	272
	<u>5 759</u>	<u>1 319</u>

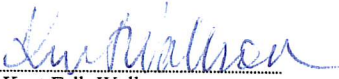
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	24 190	20 000
Upplupna sociala avgifter	7 600	6 284
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 304	80 929
Upplupna räntekostnader	508	692
Upplupen revision	9 300	8 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	194 894	164 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 777	6 300
	<u>323 573</u>	<u>287 246</u>

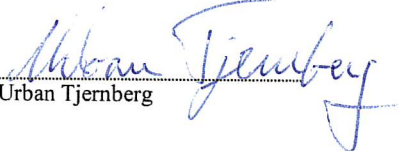
26/5 2020


Elisabeth Ekholm

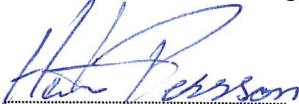

Jahn Edh


Jan Lemon


Kurt Erik Wallner


Urban Tjernberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-02


Håkan Persson


Eeva-Riitta Salminen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Pärnet org.nr. 786000-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pärnet 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

[Signature]

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 Pärnet 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.

Söderhamn den 2 / 4 2020

Fela-Rik Sch
.....
Hen Jansson
.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor