

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2846) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 6, byggd år 1938 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektiv bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	1 612
1	lägenheter (hyresrätt)	60
1	lokaler (bostadsrätt)	33
3	lokaler (hyresrätt)	231
19	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. På stämman deltog åtta medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Beslut tas att anta HSB normalstadgar andra röstningen av två.

Föreningen hade vid årets slut 34 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Bengtsson	ordförande
Magnus Jonsson	sekreterare
Monica Sjödin	ledamot
Jessica Hallin	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland t.o.m. årstämman
Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland fr.o.m. årstämman
Anna Häggqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Magnus Jonsson blev omvald (2 år). Styrelsen består därmed av Mikael Bengtsson (Ordförande, 1 år kvar), Magnus Jonsson (Sekreterare, 2 år kvar), Jessica Hallin (Ledamot, 1 år kvar) samt Monica Sjödin (Ledamot, 1 år kvar).

Styrelsen har under året hållit totalt åtta sammanträden inklusive konstituerade mötet efter årsmötet.

Firmatecknare har varit Mikael Bengtsson, Monica Sjödin i förening, Magnus Jonsson och Stefan Wernerud. Firma tecknas av två i föreningen.

Revisor har varit BoRevision vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit Bo Stålborg.

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: 213 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-13.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Blästring och målning av fasad.
2016	Låsbyte i lägenheter.
2017	Stamspolning.
2018	Nya belysningsarmaturer i källarutrymmen. Avtal och införande av gemensam el.
2019	Belysning innergård. Renovering av styrelserum. Renovering av strykrum. Inköp av ny tvättmaskin. Stamspolning – Swoosh. Byte av källardörrar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovering av tvättstuga med torkrum
2020	Byta ut entredörrar (tre st)
2020	Byta ut befintliga balkonger mot inglasade, beräknad kostnad är 4,7 milj

Föreningen har påbörjat renovering av styrelserum, tvättstuga, strykrum samt torkrum. och denna beräknas vara klar 2020.

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2020 ingår 180 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,7 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 887 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade drifts- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 918	1 913	1 877	1 845	1 841
Rörelseresultat i tkr	103	419	320	125	499
Resultat efter finansiella poster i tkr	92	408	307	113	466
Balansomslutning i tkr	6 335	6 105			
Soliditet %	64	65	61	60	58
Årsavgift/kvm* i kr	881	877	867	853	848
Driftskostnad/kvm i kr	631	577	618	643	519
Räntekostnad/kvm i kr	11	12	13	15	27
Bankskuld/kvm i kr	835	860	895	920	945

*Årsavgiften består utav 1 420 320 kr 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 2017 till 2018.

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 050	0	2 169 762	1 342 287	408 167
Resultatdisposition enligt					
stämmobeslut			0	408 167	-408 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			213 000	-213 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-122 321	122 321	
Årets Resultat					92 115
Belopp vid årets utgång	75 050	0	2 260 441	1 659 774	92 115

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 169 762
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	213 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-122 321</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 260 441

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 659 774
Årets resultat	<u>92 115</u>
Summa	1 751 889

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 751 889
--------------------------------	------------------

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	<u>1 918 336</u>	<u>1 913 501</u>
Summa rörelseintäkter		1 918 336	1 913 501

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 257 121	-1 149 411
Övriga externa kostnader	Not 4	-267 414	-199 457
Underhåll enligt plan	Not 5	-122 321	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-76 401	-70 473
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-91 908</u>	<u>-75 059</u>
Summa rörelsekostnader		-1 815 165	-1 494 400

Rörelseresultat

103 171 **419 101**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 799	12 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 735	-23 350
Övriga finansiella poster	Not 8	<u>-120</u>	<u>0</u>
Summa finansiella poster		-11 056	-10 935

Årets resultat

92 115 **408 167**

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 2 053 558 1 605 373

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 340 598

Summa materiella anläggningstillgångar

2 053 558 1 945 971

Summa anläggningstillgångar

2 053 558 1 945 971

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

21 233

Avräkningskonto HSB

714 662 609 714

Aktuell skattefordran

Not 11 0 5 365

Övriga kortfristiga fordringar

78 668 67 447

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 99 745 100 035

Summa kortfristiga fordringar

893 096 782 794

Bank

Not 13 3 388 076 3 376 481

Summa kassa och bank

3 388 076 3 376 481

Summa omsättningstillgångar

4 281 172 4 159 274

Summa tillgångar

6 334 730 6 105 245



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 050	75 050
Fond för yttre underhåll	2 260 441	2 169 762
Summa bundet eget kapital	2 335 491	2 244 812

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 659 774	1 342 287
Årets resultat	92 115	408 167
Summa fritt eget kapital	1 751 889	1 750 453

Summa eget kapital

Not 14 **4 087 381** **3 995 266**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	905 571	1 404 480
Summa långfristiga skulder		905 571	1 404 480

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	757 230	308 045
Medlemmarnas inre fond	Not 17	66 525	66 525
Leverantörsskulder		237 604	63 090
Aktuell skatteskuld	Not 18	8 475	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	271 944	267 685
Summa kortfristiga skulder		1 341 778	705 500

Summa skulder

2 247 349 **2 109 980**

Summa eget kapital och skulder

6 334 730 **6 105 245**

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 påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/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 1,25% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 167 911 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	1 420 320	1 414 560
	Hysesintäkt bostäder	55 332	55 155
	Hysesintäkt lokaler	344 082	338 205
	Hysesintäkt garage och bilplatser	45 600	49 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	47 673	47 140
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 329	3 641
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	5 600
		<u>1 918 336</u>	<u>1 913 501</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-434 066	-176 341
	El	-110 232	-107 988
	Uppvärmning	-235 289	-242 927
	Vatten	-88 279	-91 431
	Renhållning	-44 322	-52 704
	TV, bredband, iptelefoni	-29 798	-29 163
	Serviceavtal	-15 636	-31 286
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 023	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 890	-309 597
	Försäkringar	-25 632	-24 605
	Fastighetsskatt	-72 891	-59 051
	Övriga driftskostnader	-19 063	-24 318
		<u>-1 257 121</u>	<u>-1 149 411</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-4 938	-19 238
	Förvaltningskostnader	-121 913	-106 263
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 883	-4 551
	Föreningsverksamhet	-27 955	-900
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-72 588	-54 605
	Konsulter	-21 238	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
		<u>-267 414</u>	<u>-199 457</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-40 410	0
	Underhåll renovering källare	-81 911	0
		<u>-122 321</u>	<u>0</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-61 000	-55 000
	Sociala avgifter	-15 357	-15 473
	Utbildning	-44	0
		<u>-76 401</u>	<u>-70 473</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-91 908	-75 059
		<u>-91 908</u>	<u>-75 059</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-120	0
		<u>-120</u>	<u>0</u>



Not 9 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 806 669	6 656 500		
Årets investering taggsystem ytterdörr och motorvärmarestyrning		540 092	0		
Årets investering byggnader		0	150 169		
Ingående anskaffningsvärde mark		35 000	35 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>7 381 761</u>	<u>6 841 669</u>		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 236 296	-5 161 237		
Årets avskrivningar byggnader		-91 908	-75 059		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		<u>-5 328 203</u>	<u>-5 236 296</u>		
Utgående bokfört värde					
Utgående bokfört värde		2 053 558	1 605 373		
Bokförda värden byggnader					
Bokförda värden byggnader		2 018 558	1 570 373		
Bokförda värden mark					
Bokförda värden mark		35 000	35 000		
Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 6					
Taxeringsvärde	Värdeår 1938	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		11 000 000	4 433 000	15 433 000	12 027 000
Lokaler		1 685 000	1 060 000	2 745 000	2 297 000
		<u>12 685 000</u>	<u>5 493 000</u>	<u>18 178 000</u>	<u>14 324 000</u>
Not 10 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		340 598	0		
Årets Investering		199 494	340 598		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-540 092	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		<u>0</u>	<u>340 598</u>		
Not 11 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	5 365		
		<u>0</u>	<u>5 365</u>		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		27 043	25 632		
Förutbetald kabel-TV och bredband		14 381	8 554		
Förutbetald HSB		58 321	65 849		
		<u>99 745</u>	<u>100 035</u>		
Not 13 Bank					
SBAB		3 388 076	3 376 481		
		<u>3 388 076</u>	<u>3 376 481</u>		



Not 14	Eget kapital				
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 050	0	2 169 762	1 342 287	408 167
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	408 167	-408 167
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			213 000	-213 000	
Årets Resultat			-122 321	122 321	92 115
Belopp vid årets utgång	75 050	0	2 260 441	1 659 774	92 115

Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,40%	2021-09-15	937 815	32 244
Stadshypotek		1,45%	2020-03-03	258 321	6 300
Stadshypotek		1,20%	2020-09-01	466 665	11 180
				1 662 801	49 724
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					905 571
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					198 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 414 181

Föreningen har två 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	3 835 974	3 835 974
Summa ställda säkerheter	3 835 974	3 835 974

Not 17	Medlemmarnas inre fond	
Ingående värde	66 525	66 525
	66 525	66 525

Not 18	Aktuell skatteskuld	
Årets beräknade skatteskuld	8 475	0
	8 475	0

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	
Övriga kortfristiga skulder	0	155
	0	155




Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	64 000	55 000
Upplupna sociala avgifter	16 000	15 475
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	10 906	43 061
Upplupna räntekostnader	1 063	1 171
Upplupen revision	10 000	14 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 975	138 778
	<u>271 944</u>	<u>267 685</u>


Sundsvall 25/5 2020



 Jessica Hallin



 Magnus Jonsson



 Mikael Bengtsson



 Monika Sjödin



 Stefan Warnerud

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-27



Eeva-Riitta Salminen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Sundsvall org.nr. 789200-2846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 fakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Borgmästaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

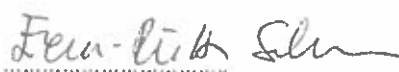
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 27 / 5 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor