

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Underlaget med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2416) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Underlaget 14, byggd år 1942 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	1 574
3	lokaler (hyresrätt)	196
6	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Erik Lundberg	ordförande
Erja Puonti Sjöström	vice ordförande
Björn Östlund	sekreterare
Ida Sjöström	ledamot
Roger Norman	ledamot

Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (Del av år)
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (Del av år)
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland (Del av år)
Malin Torvaldsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Lundberg samt Björn Östlund.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Lundberg, Björn Östlund, Erja Puonti Sjöström samt Stefan Warnerud två i förening.

Revisor har varit Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit styrelsen.

Ingen fritidsverksamhet eller aktiviteter har bedrivits.

Ingen studieverksamhet har bedrivits.

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 94 000 kr följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-19.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Uppgradering yttre miljö
2016	Brandåtgärder källarvåning
2017	Ombyggnad av uteplats
2018	Byte/investering av takluckor och lagning av rännal tak
2019	Omfärgning av fasad innergård. Målning av takfot samt balkongrenovering. Låsbyte utfört (cylindrar) i hela anläggningen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK besiktning. Byte styrskåp och styrbox samt cirkulationspump värme i undercentral. Renovering 2 st återstående balkonger gavel syd.
2021	Målning källarfönster
2022	Byte tvättmaskiner torktumlare
2023	Fläktaggregat lokal
2024	Kommpl grusytor

Renovering av balkonger på södra gaveln kommer att färdigställas under 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1 %.

I budget för 2020 ingår 77 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 850 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Vi fick en stor kostnad för snöröjning och reparationer efter 2018. Detta avser höjningen 2019.

Ekonomisk analys

Ekonomin är god. Inga större underhållsåtgärder eller investeringar är planerade de närmaste åren.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 44.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 462	1 426	1 454	1 455	1 450
Rörelseresultat i tkr	230	20	261	287	382
Resultat efter finansiella poster i tkr	204	-4	237	256	341
Soliditet %	53	51,9	51,7	49,1	46,3
Årsavgift/kvm* i kr	850	842	842	842	842
Driftskostnad/kvm i kr	414	540	549	523	536
Räntekostnad/kvm i kr	17	16	16	18	23
Bankskuld/kvm i kr	1 360	1 377	1 394	1 411	1 428

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade 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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets in- gång	43 780	0	1 903 409	957 337	-3 635
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-3 635	3 635
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			94 000	-94 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-92 289	92 289	
Årets Resultat					204 463
Belopp vid årets utgång	43 780	0	1 905 120	951 991	204 463

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 903 409
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	94 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-92 289
Fondbehållning vid årets slut:	1 905 120

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	951 991
Årets resultat	204 463
Summa	1 156 454

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 156 454
-------------------------	-----------

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	1 462 008	1 425 727
Summa rörelseintäkter		1 462 008	1 425 727
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-732 611	-956 601
Övriga externa kostnader	Not 4	-221 966	-187 591
Underhåll enligt plan	Not 5	-92 289	-77 514
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-40 991	-41 925
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 982	-141 971
Summa rörelsekostnader		-1 231 839	-1 405 602
Rörelseresultat		230 168	20 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 356	4 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 061	-27 609
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-690
Summa finansiella poster		-25 705	-23 760
Årets resultat		204 463	-3 635

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 558 079	3 702 061
Pågående nyanläggningar	Not 10	780 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 338 204	3 702 061

Summa anläggningstillgångar

4 338 204 **3 702 061**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 200	0
Avräkningskonto HSB		466 623	563 100
Aktuell skattefordran	Not 11	0	2 560
Övriga kortfristiga fordringar		44 457	35 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 813	79 694
Summa kortfristiga fordringar		598 093	680 620

Bank

Not 13	913 150	1 209 085
	913 150	1 209 085

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 511 243 **1 889 704**

Summa tillgångar

5 849 447 **5 591 766**



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Underlaget i Sundsvall

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 780

43 780

Fond för yttre underhåll

1 905 120

1 903 409

Summa bundet eget kapital

1 948 900

1 947 189

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

951 991

957 337

Årets resultat

204 463

-3 635

Summa fritt eget kapital

1 156 454

953 702

Summa eget kapital

Not 14

3 105 354

2 900 891

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

1 656 696

Summa långfristiga skulder

0

1 656 696

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 407 256

780 560

Medlemmarnas inre fond

Not 16

18 479

24 943

Leverantörsskulder

143 771

29 559

Aktuell skatteskuld

Not 17

6 543

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

168 044

199 117

Summa kortfristiga skulder

2 744 093

1 034 179

Summa skulder

2 744 093

2 690 875

Summa eget kapital och skulder

5 849 447

5 591 766

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 1,66 % av anskaffningsvärdet.

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

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. Beskattnings 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 1 330 467 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 338 444	1 325 124
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-38	0
	Hysesintäkt lokaler	77 955	79 388
	Hysesintäkt garage och bilplatser	21 000	14 400
	Hysesintäkt övrigt	6 440	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 131	6 813
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	76	2
		1 462 008	1 425 727
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-84 188	-208 680
	El	-30 526	-15 134
	Uppvärmning	-225 297	-222 119
	Vatten	-91 162	-95 860
	Renhållning	-40 932	-41 866
	TV, bredband, iptelefoni	-16 300	-16 290
	Serviceavtal	0	-13 145
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-168 212	-261 184
	Försäkringar	-18 355	-18 084
	Fastighetsskatt	-45 736	-36 633
	Övriga driftskostnader	-11 903	-27 606
		-732 611	-956 601
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 438	-9 413
	Förvaltningskostnader	-112 779	-108 889
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 982	-5 416
	Föreningsverksamhet	-2 877	-2 273
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-48 000	-48 000
	Konsulter	-17 290	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
		-221 966	-187 591
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll, byte låscylindrar	-92 289	0
	Målning lokal	0	-41 871
	Målning och putsning av skärmtak	0	-35 643
		-92 289	-77 514
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	0	0
	Övriga arvoden	-31 600	-32 600
	Sociala avgifter	-8 091	-8 406
	Utbildning	-1 300	-919
		-40 991	-41 925
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-134 995	-132 983
	Markanläggningar	-8 988	-8 988
		-143 982	-141 971
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Övriga finansiella kostnader	0	-690
		0	-690

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 116 969	8 086 170
Omklassificering från pågående jobb (takluckor)	0	120 674
Ingående anskaffningsvärde mark	17 205	17 205
Omklassificering från byggnad till markanläggning	89 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 224 049	8 224 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 513 000	-4 380 017
Årets avskrivningar byggnader	-134 995	-132 983
Ingående avskrivningar markanläggningar	-8 988	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 988	-8 988
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 665 970	-4 521 988

Utgående bokfört värde

3 558 079 **3 702 061**

Bokförda värden byggnader	3 468 974	3 603 969
Bokförda värden mark	17 205	17 205
Bokförda värden markanläggningar	71 900	80 888

Fastighetsbeteckning: Underlaget 14

Taxeringsvärde	Värdeår 1942	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 800 000	3 702 000	13 502 000	10 361 000
Lokaler		327 000	196 000	523 000	555 000
		10 127 000	3 898 000	14 025 000	10 916 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar takluckor	0	89 875
Årets Investering: Fasadrenovering (Takluckor 2018)	780 125	30 799
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-120 674
Utgående värde pågående nyanläggningar	780 125	0



HSB - HSB HSB HSB HSB

HSBs brf Underlaget i Sundsvall

Org nr 789200-2416

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	2 560
	0	2 560

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	19 365	18 355
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 076	8 074
Förutbetalad HSB	54 434	53 265
Förutbetalad Anticimex jan-maj	4 938	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	82 813	79 694

Not 13 Bank

Konto i SBAB	913 150	1 209 085
	913 150	1 209 085

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 780	0	1 903 409	957 337	-3 635
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-3 635	3 635
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			94 000	-94 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-92 289	92 289	
Årets Resultat					204 463
Belopp vid årets utgång	43 780	0	1 905 120	951 991	204 463

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,48%	2020-06-01	1 656 696	30 000
Swedbank		0,85%	2020-03-28	750 560	0
				2 407 256	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 257 256

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 056 000	8 056 000
Summa ställda säkerheter	8 056 000	8 056 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	24 943	30 765
Uttag	-6 464	-5 822
	18 479	24 943

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 543	0
	6 543	0



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 450	58 847
Upplupna räntekostnader	2 028	2 026
Upplupen revision	9 500	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 066	129 044
	168 044	199 117

Sundsvall 13 / 3 2020

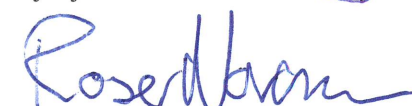

Björn Ostlund


Erik Lundberg


Erja Sjöström


Ida Sjöström


Mattias Nord


Roger Norman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-18

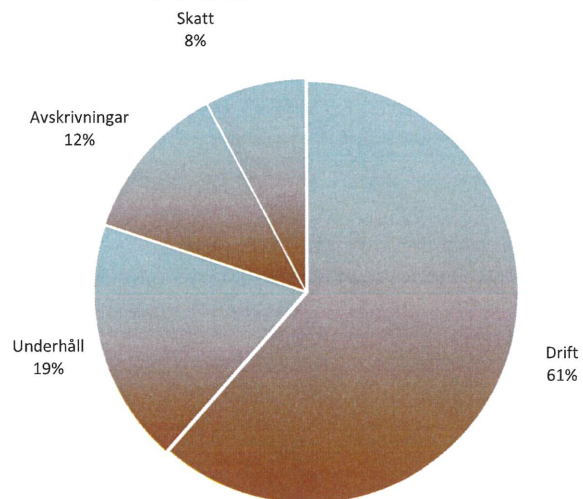


~~Eeva-Riitta Salminen~~

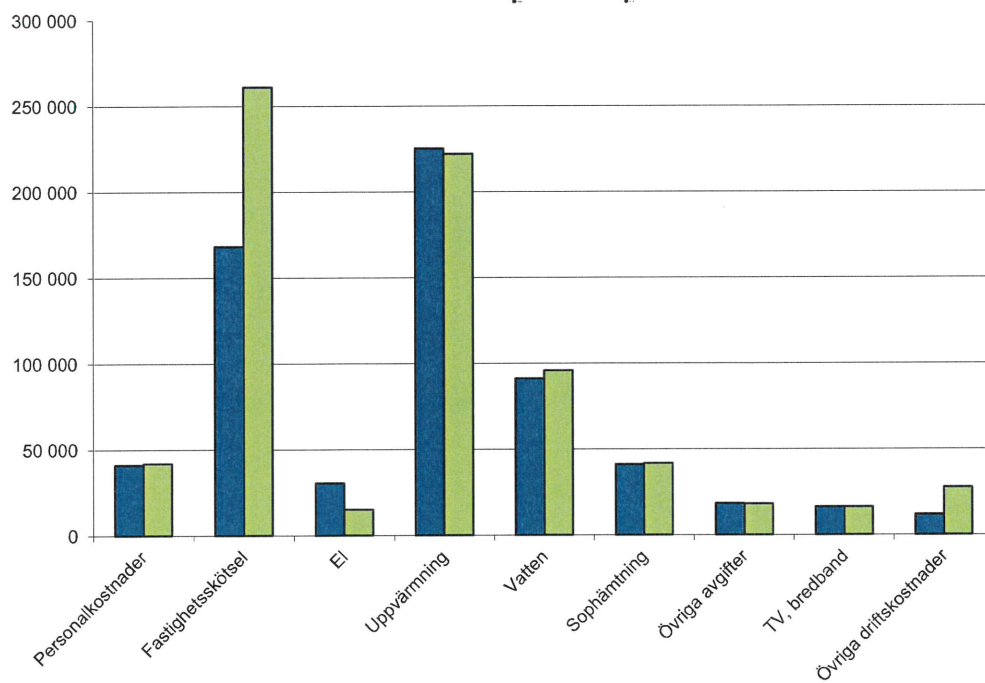
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Underlaget i Sundsvall, org.nr. 789200-2416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Underlaget i Sundsvall för räkenskapsåret 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.

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 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.

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 misstag, 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 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.

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 Underlaget i Sundsvall för räkenskapsåret 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 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.

Övriga Uppllysningar

Föreningen saknar en stämموald revisor vilket är krav enligt föreningens stadgar

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 18 / 3 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor