

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sliparen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kokaren 6, byggd år 1970-74 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
120	lägenheter (bostadsrätt)	7 584
12	lokaler (hyresrätt)	308
113	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18. På stämman deltog 20 medlemmar samt två HSB-representanter. På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Andra beslutet togs att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5.

Föreningen hade vid årets slut **121** röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Per Grundström	ordförande
Marcus Johansson	vice ordförande
Robert Spjut	sekreterare
Marie Panayioti	ledamot
Carl Söderlund	ledamot
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Petter Stenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Johansson, Marie Panayioti och Carl Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Grundström, Marie Panayioti, Robert Spjut och Carl Söderlund två i förening.

Revisor har varit Erik Åslund vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mari Söderlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Följande aktiviteter har genomförts under året:

- Den 8 juni var det dags för den årliga bussresan. Resan gick till Hälsingland. Det var 49 glada resenärer som åkte på bussresan.
- Nytt för i år var båtresan med Ms Medvind den 17 augusti. Det var 60 personer som åkte på en härlig kvällstur med Ms Medvind.

Båda dessa aktiviteter samordnades med Brf-studieorganisatörerna inom Korsta området.

Studieverksamhet

Per Grundström har deltagit i kurs angående Styrelsens ansvar som anordnades av HSB. Monica Holm har deltagit i kurs angående juridik som anordnades av HSB.

Förvaltning

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: 422 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Fönsterbyte. Installation av nytt låssystem. OVK besiktning.
2016	Byte av armaturer. Installation nytt styr-och reglersystem undercentralen Målning cykelrum Byte tvättmaskin
2017	Stambyte/badroomsrenovering
2018	Stambyte/badroomsrenovering
2019	Energideklaration

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte tvättmaskin Byte termostatventiler Byte takfläktar Byte av parkeringsräcken ovanför carportarna Omdränering av KV 2 C&D samd 4 C&D
2021	OVK besiktning
2022	Asfaltering Målning trapphus och källare
2023	Byte tvättmaskiner
2024	Inga större åtgärder

Styrelsen har tagit fram policys för övernattningslägenheten, andrahandsuthyrningen samt parkering (inkl. kö). Styrelsens arbetsgrupp för lokaler och förråd ser över våra hyreslokaler för att ta fram en policy och nya riktlinjer för prissättning.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2020 ingår 187 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 138.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 187	7 024	6 718	6 420	6 427
Rörelseresultat i tkr	1 847	2 389	1 936	1 375	1 551
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 194	1 765	1 534	1 645	1 315
Balansomslutning i tkr	54 983	54 749	47 821	23 696	22 742
Soliditet %	27,4	25,3	25,3	44,6	39,2
Årsavgift/kvm* i kr	873	864	825	787	787
Driftskostnad/kvm i kr	426	449	521	490	488
Räntekostnad/kvm i kr	87	87	60	30	33
Bankskuld/kvm i kr	4 926	4 976	4 138	1 520	1 561

*Årsavgiften består utav 6 618 264 kronor 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.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 300	6 067 917	5 404 240	1 764 590
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 764 590	-1 764 590
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		422 000	-422 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-34 937	34 937	
Årets Resultat				1 193 832
Belopp vid årets utgång	620 300	6 454 980	6 781 767	1 193 832

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 067 917
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	422 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-34 937
Fondbehållning vid årets slut:	6 454 980

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	6 781 767
Årets resultat	1 193 832
Summa	7 975 599

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 975 599
--------------------------------	------------------

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	7 186 838		7 023 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 844		62 085
Summa rörelseintäkter		7 205 682		7 085 888
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 361 946		-3 541 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-712 286		-536 658
Underhåll enligt plan	Not 6	-34 937		0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 014		-197 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 116 234		-420 767
Summa rörelsekostnader		-5 358 417		-4 697 358
Rörelseresultat		1 847 265		2 388 531
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		34 728		64 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 575		-688 293
Övriga finansiella poster	Not 9	-585		-450
Summa finansiella poster		-653 432		-623 941
Årets resultat		1 193 832		1 764 590

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 42 605 423 43 721 657

Pågående nyanläggningar

Not 11 0 0

Summa materiella anläggningstillgångar

42 605 423 43 721 657

Summa anläggningstillgångar

42 605 423 43 721 657

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

8 652 18 571

Kundfordringar

2 225 1 225

Avräkningskonto HSB

2 082 917 697 887

Aktuell skattefordran

Not 12 11 199 36 079

Övriga kortfristiga fordringar

89 448 138 380

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 442 255 426 955

Summa kortfristiga fordringar

2 636 696 1 319 097

Bank

Not 14 9 741 160 9 707 852

Summa kassa och bank

9 741 160 9 707 852

Summa omsättningstillgångar

12 377 856 11 026 949

Summa tillgångar

54 983 279 54 748 607

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

620 300

620 300

Fond för yttre underhåll

6 454 980

6 067 917

Summa bundet eget kapital

7 075 280

6 688 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 781 767

5 404 240

Årets resultat

1 193 832

1 764 590

Summa fritt eget kapital

7 975 599

7 168 830

Summa eget kapital

Not 15

15 050 879

13 857 046

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

31 916 952

37 051 952

Summa långfristiga skulder

31 916 952

37 051 952

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

6 941 240

2 216 240

Medlemmarnas inre fond

Not 18

88 091

93 886

Leverantörsskulder

345 591

170 308

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

0

703

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

640 526

1 358 472

Summa kortfristiga skulder

8 015 448

3 839 608

Summa skulder

39 932 400

40 891 560

Summa eget kapital och skulder

54 983 279

54 748 607

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 Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/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 2,2 % 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 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 1 617 374 kr.

Skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	6 618 264	6 552 744
	Hysesintäkt lokaler	48 504	38 900
	Hysesintäkt garage och bilplatser	179 000	164 000
	Hysesintäkt övrigt	26 602	40 352
	Årsavgift konsumtionsavgift el	261 177	198 635
	Övriga intäkter i verksamheten	11 507	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	388	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 068	27 497
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 328	1 675
		7 186 838	7 023 803
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Drakstaden parkering	17 298	0
	Övrigt (fakturerat boende)	1 546	62 085
		18 844	62 085
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-142 545	-405 509
	El	-533 342	-405 522
	Uppvärmning	-918 151	-925 429
	Vatten	-275 976	-418 266
	Renhållning	-173 744	-143 901
	Bevakningskostnader	-12 003	-7 064
	TV, bredband, iptelefoni	-32 339	-43 087
	Serviceavtal	-45 548	-52 443
	Hissar serviceavtal & besiktning	-30 999	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-773 218	-839 598
	Försäkringar	-121 356	-119 562
	Fastighetsskatt	-153 680	-128 800
	Övriga driftskostnader	-149 045	-52 777
		-3 361 946	-3 541 958
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 513	-11 300
	Förvaltningskostnader	-277 318	-262 785
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 475	-27 058
	Föreningsverksamhet	-43 708	-10 646
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-197 195	-184 792
	Konsulter	-98 778	0
	Förbrukningsinventarier	-15 299	0
	Medlemsavgifter HSB	-40 000	-40 000
	Kundförluster m m	0	-77
		-712 286	-536 658
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar	-34 937	0
		-34 937	0
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-100 000	-155 900
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Sociala avgifter	-26 014	-32 025
	Utbildning	0	-3 050
		-133 014	-197 975
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 071 963	-376 496
	Markanläggningar	-44 271	-44 271
		-1 116 234	-420 767
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Swedbank - avi- och årsavgift	-585	-450
		-585	-450

Not 10		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				48 918 454	18 966 392
Årets investering byggnader (stambyte)				0	29 820 187
Årets investering byggnader (skyddsrum)				0	131 875
Ingående anskaffningsvärde mark				812 000	812 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				796 873	796 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				50 527 327	50 527 327
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-6 451 503	-6 075 007
Årets avskrivningar byggnader				-1 071 963	-376 496
Ingående avskrivningar markanläggningar				-354 167	-309 896
Årets avskrivningar markanläggningar				-44 271	-44 271
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-7 921 904	-6 805 670
Utgående bokfört värde				42 605 423	43 721 657
Bokförda värden byggnader				41 394 988	42 466 951
Bokförda värden mark				812 000	812 000
Bokförda värden markanläggningar				398 435	442 706
Fastighetsbeteckning:		Kokaren 6 i Sundsvall			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	39 000 000	10 400 000	49 400 000	41 800 000
Lokaler		548 000	0	548 000	340 000
		39 548 000	10 400 000	49 948 000	42 140 000

Not 11		Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar				0	7 217 810
Omklassificering till Byggnader & Mark				0	-7 217 810
Utgående värde pågående nyanläggningar				0	0

Not 12		Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran				11 199	36 079
				11 199	36 079

Not 13		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				145 627	121 356
Förutbetald kabel-TV och bredband				55 785	55 777
Förutbetald HSB				236 639	244 539
Förutbetald securitas				0	4 001
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				4 204	1 282
				442 255	426 955

Not 14		Bank			
Swedbank				9 071	9 071
SBAB				9 732 089	9 698 781
				9 741 160	9 707 851

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 300	6 067 917	5 404 240	1 764 590
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 764 590	-1 764 590
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		422 000	-422 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-34 937	34 937	
Årets Resultat				1 193 832
Belopp vid årets utgång	620 300	6 454 980	6 781 767	1 193 832

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,14%	2021-04-30	262 492	40 000
Stadshypotek		1,83%	2020-06-01	4 775 000	50 000
Stadshypotek		1,60%	2020-01-03	1 806 240	0
Stadshypotek		1,63%	2021-06-01	1 371 624	40 000
Stadshypotek		2,13%	2025-03-01	7 890 000	40 000
Stadshypotek		1,33%	2022-03-01	12 821 250	65 000
Stadshypotek		1,21%	2021-04-30	1 262 836	0
Stadshypotek		2,30%	2025-12-30	6 868 750	75 000
Swedbank		1,23%	2021-08-25	1 800 000	100 000
				38 858 192	410 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	31 857 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 640 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 808 192

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 392 000	40 392 000
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

Not 17 Skulder till kreditinstut

Nästa räkenskapsår beräknade amorteringar	410 000	410 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 531 240	1 806 240
	6 941 240	2 216 240

Not 18 Medlemmarnas inre fond

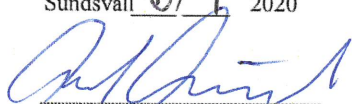
Ingående värde	93 886	96 976
Uttag	-5 795	-3 090
	88 091	93 886



Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	703
	0	703

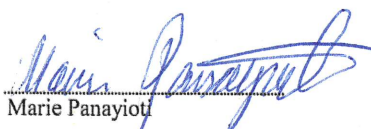
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 398	131 787
Upplupna räntekostnader	47 377	48 889
Upplupen revision	14 000	11 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	527 751	472 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	694 439
	640 526	1 358 472

Sundsvall 6/4 2020


 Carl Söderlund


 Lina Wibron

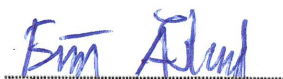

 Marcus Johansson


 Marie Panayioti


 Per Grundström


 Robert Spjut

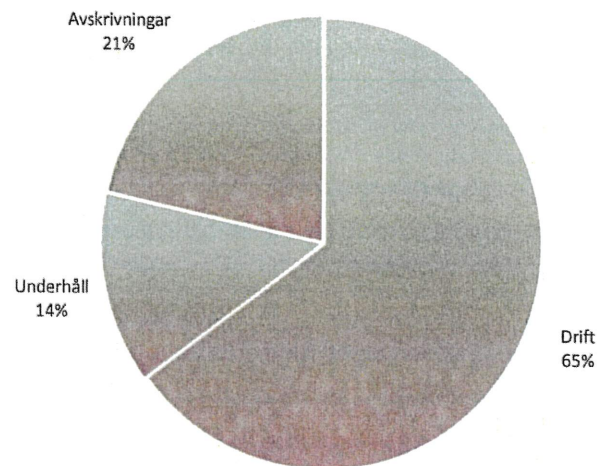
Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16


 Erik Aslund

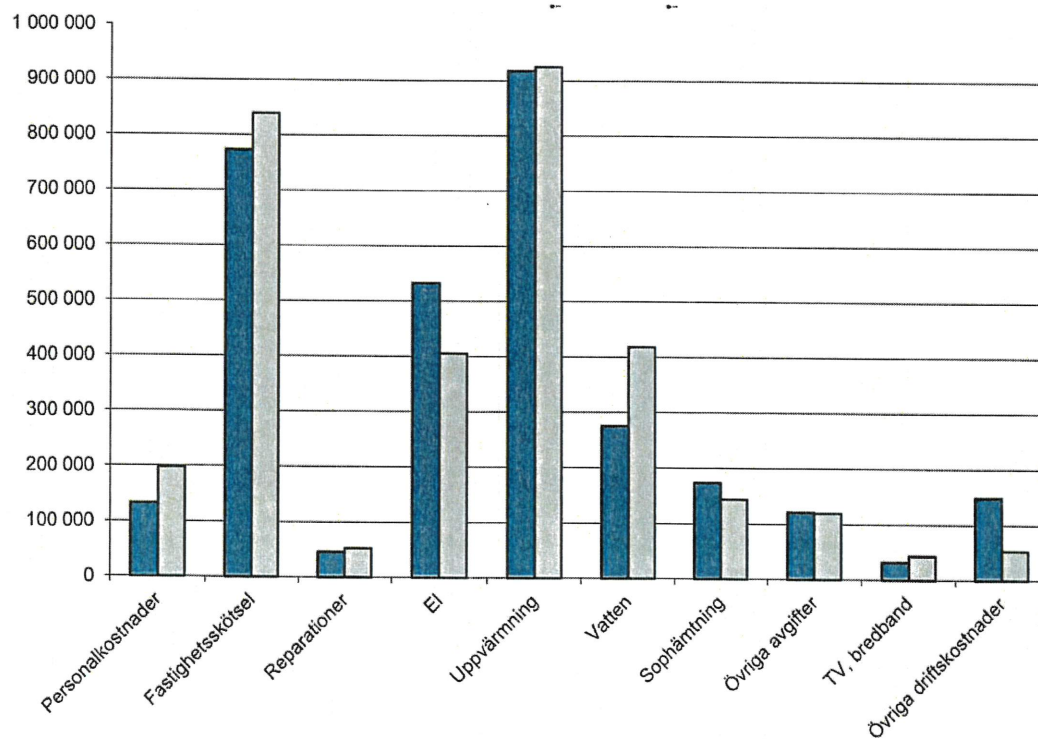
Revisor vald av föreningsstämman


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

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sliparen, org.nr 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sliparen 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. Revisoremans 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

Julia

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 Sliparen 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. Revisor 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.

Sundsvall den 16/4 2020



Anna Maria Christiansson

Erik Åslund

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor