

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skiftet med säte i Sundsvall, org.nr 789200–2499 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna fiskaren 20 och harmoni 13, byggd år 1964/1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
46	lägenheter (bostadsrätt)	4 280
1	lokaler (bostadsrätt)	20
12	garage	
38	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2019. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 47 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Maria Spets	ordförande
Eirid Fryxell	vice ordförande
Gunilla Bengtsson	sekreterare
Peter Sandström	ledamot
Peter Westin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margaretha Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland
Rahne Fryxell	vice värd

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Bengtsson, Peter Sandström och Eirid Fryxell.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Spets, Gunilla Bengtsson, Eirid Fryxell två i förening samt extern Rahne Fryxell.

Revisor har varit Östen Gardfjell vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kerstin Karlsson och Patrik Tjärnbereg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Inga aktiviteter

Styrelsens övriga kommentarer: Ingen verksamhet

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: 190 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 19 augusti 2019.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Installerat nya armaturer i förråden
2016	Byte av armaturer i garagen
2017	Byte av Nätstängsel mot Kubikens parkering
2018	Installation av portkod samt anslagstavlor

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Se över motorvärmarna
2021	OVK besiktning
2022	Se över takpappen
2023	Byte av värmeväxlare, byte av Cirkulationspump
2024	Inget speciellt detta år

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 203 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med **1%** för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 607 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning:

- Fastighetsförsäkringen höjs med 6 %
- Elnät höjs med 3 %
- Serviceavtalen med HSB höjs med 2,75 %
- Vatten höjs med 3 %

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 753	2 730	2 689	2 649	2 591
Rörelseresultat i tkr	451	442	606	700	648
Resultat efter finansiella poster i tkr	408	401	561	626	514
Soliditet %	53	51	45	44	40
Årsavgift/kvm* i kr	601	601	592	584	572
Driftskostnad/kvm i kr	396	392	371	364	367
Räntekostnad/kvm i kr	13	14	14	21	36
Bankskuld/kvm i kr	1 026	1 080	1 128	1 183	1 237

*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 omklassificeras.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende 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	498 850	2 546 623	2 314 478	401 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	401 497	-401 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		190 000	-190 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				407 857
Belopp vid årets utgång	498 850	2 736 623	2 525 974	407 857

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 546 623
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	190 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u> </u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 736 623

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 525 974
Årets resultat	<u>407 857</u>
Summa	2 933 831

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 933 831**

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	2 752 813	2 743 075
Summa rörelseintäkter		2 752 813	2 743 075
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 700 898	-1 686 173
Övriga externa kostnader	Not 4	-231 400	-219 112
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-126 901	-153 076
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-242 633	-242 633
Summa rörelsekostnader		-2 301 832	-2 300 993
Rörelseresultat		450 981	442 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 799	12 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 923	-52 994
Summa finansiella poster		-43 124	-40 586
Årets resultat		407 857	401 497

Balansräkning 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	6 570 242	6 798 493
Inventarier och installationer	Not 8	0	14 382
Summa materiella anläggningstillgångar		6 570 242	6 812 875

Summa anläggningstillgångar

6 570 242 6 812 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		87	5 764
Kundfordringar		1 922	0
Avräkningskonto HSB		1 368 813	1 004 763
Övriga kortfristiga fordringar		41 946	37 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	184 575	176 239
Summa kortfristiga fordringar		1 597 343	1 224 042

Bank

Not 10	3 372 159	3 360 619
	3 372 159	3 360 619

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

4 969 502 4 584 662

Summa tillgångar

11 539 745 11 397 537

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	498 850	498 850
Fond för yttre underhåll	2 736 623	2 546 623
Summa bundet eget kapital	3 235 473	3 045 473

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 525 974	2 314 478
Årets resultat	407 857	401 497
Summa fritt eget kapital	2 933 832	2 715 974

Summa eget kapital

Not 11 **6 169 304** **5 761 447**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 678 882	2 269 990
Summa långfristiga skulder		3 678 882	2 269 990

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	732 442	2 373 858
Medlemmarnas inre fond	Not 13	517 769	533 603
Leverantörsskulder		146 786	87 650
Aktuell skatteskuld	Not 14	13 269	1 166
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	9 213	11 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	272 080	357 829
Summa kortfristiga skulder		1 691 558	3 366 100

Summa skulder

5 370 440 **5 636 090**

Summa eget kapital och skulder

11 539 745 **11 397 537**

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 fr.o.m. 2019 vilket påverkar 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 % 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 573 208	2 573 208
	Hysesintäkt lokaler	12 000	10 686
	Hysesintäkt garage och bilplatser	105 910	107 220
	Hysesintäkt övrigt	8 400	8 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	124 814	122 096
	Avsatt till inre fond	-97 200	-97 200
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 037	5 212
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 644	13 453
		2 752 813	2 743 075
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-105 989	-31 043
	El	-285 662	-299 206
	Uppvärmning	-438 749	-449 683
	Vatten	-170 364	-189 113
	Renhållning	-59 241	-62 767
	TV, bredband, iptelefoni	-41 538	-40 651
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-394 090	-481 832
	Försäkringar	-54 300	-52 591
	Fastighetsskatt	-68 252	-65 362
	Ovriga driftskostnader	-82 713	-13 925
		-1 700 898	-1 686 173
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-9 213
	Förvaltningskostnader	-114 897	-108 126
	Kostnader overlåtelse och panter	-5 071	-4 084
	Föreningsverksamhet	-916	-309
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-78 367	-79 560
	Förbrukningsinventarier	-5 211	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 800	-17 800
	Kundförluster m m	0	-20
		-231 400	-219 112
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-56 000	-88 000
	Vicevärdsarvode	-35 000	-25 000
	Ovriga personalkostnader	-574	0
	Revisionsarvode	-7 000	-6 000
	Sociala avgifter	-27 027	-32 719
	Utbildning	-1 300	-1 357
		-126 901	-153 076
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-217 251	-217 251
	Markanläggningar	-11 000	-11 000
	Inventarier	-14 382	-14 382
		-242 633	-242 633

Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 598 609	10 598 609
Ingående anskaffningsvärde mark	257 816	257 816
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 000	110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 966 425	10 966 425

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 101 932	-3 884 681
Årets avskrivningar byggnader	-217 251	-217 251
Ingående avskrivningar markanläggningar	-66 000	-55 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 000	-11 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 396 183	-4 167 932

Utgående bokfört värde

6 570 242 6 798 493

Bokförda värden byggnader	6 279 426	6 496 677
Bokförda värden mark	257 816	257 816
Bokförda värden markanläggningar	33 000	44 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		20 400 000	6 400 000	26 800 000	22 815 000
Lokaler		179 000	312 000	491 000	386 000
		20 579 000	6 712 000	27 291 000	23 201 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden, källarbelysning	80 206	80 206
Utgående anskaffningsvärden	80 206	80 206

Ingående avskrivningar	-65 824	-51 441
Årets avskrivningar	-14 382	-14 382
Utgående avskrivningar	-80 206	-65 824

Utgående bokfört värde 0 14 382

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	57 286	54 300
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 889	27 633
Förutbetald HSB	99 400	94 306
	184 575	176 239

Not 10 Bank

SBAB	3 371 845	3 360 619
Swedbank	314	
	3 372 159	3 360 619

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 850	0	2 546 623	2 314 478	401 497
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	401 497	-401 497
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-190 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					407 857
Belopp vid årets utgång	498 850	0	2 736 623	2 525 974	407 857

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,16%	2020-04-30	519 990	19 380
Stadshypotek		1,20%	2022-04-30	616 334	12 452
Swedbank		1,31%	2021-09-24	1 750 000	100 000
Swedbank		0,88%	2022-08-25	1 525 000	100 000
				4 411 324	231 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 678 882
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	927 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 252 164

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 239 000	8 239 000
Summa ställda säkerheter	8 239 000	8 239 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	533 603	501 505
Avsättning	97 200	97 200
Uttag	-113 034	-65 102
	517 769	533 603

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 269	1 166
	13 269	1 166

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	4 500	6 300
Arbetsgivaravgifter	4 713	5 694
	9 213	11 994



HSB - för möbelfattarna hos

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 706	114 304
Upplupna räntekostnader	8 781	14 270
Upplupen BoRevision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 593	220 255
	272 080	357 829

Sundsvall 26/5 2020

Eirid Fryxell

Gunilla Bengtsson

Maria Spets

Peter Sandström

Peter Westin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-03

Osten Gardfjell
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skiftet, org.nr. 789200-2499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skiftet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 uppger, 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.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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

slu

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 Skiftet 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 alltså 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 316 2020



Anna Maria Christiansson

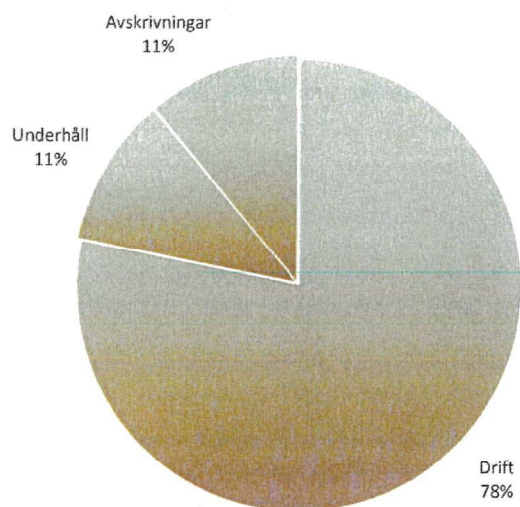
Östen Gardefjäll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

