

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lommen i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0727) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Lommen 16 och 19, byggd år 1962-1964 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
175	lägenheter (bostadsrätt) 175	11277
62	lokaler (hyresrätt)	276,7
40	garage	
28	bilplatser	
56	carportar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. På stämman deltog 35 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 176 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jim Nilsson	ordförande fram till 2020-01-22
Hans Ejenstam	vice ordförande/ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ulla Wikman	sekreterare
Conny Algotsson	studieorganisatör och webbansvarig
Fredrik Alverland	ledamot
Kicki Sjöblom	ledamot
Martin Jönsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kicki Sjöblom och Conny Algotsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jim Nilsson, Hasse Ejenstam, Fredrik Alverland och Kicki Sjöblom två i förening.

Revisor har varit Tomas Falgén med Sölve Staaf som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Under året har vi haft en sommarfest med grillning och underhållning

Conny Algotsson studieorganisatör.

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: 335 000,- och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-07.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Utbyggnad, inglasning och målning av balkonger. Omdränering på Odensviksvägen 6, 8 ,10 och 12. Två nya tvättmaskiner i tvättstuga 4.
2016	Markplanering vid uteplatserna på Freskvägen. Montering av mätare för individuell mätning av el. Byte av två tvättmaskiner i tvättstuga 3.
2017	Plantering av träd och buskar. Upprustning av lekplatserna. Byte av 45 gamla motorvärmearuttag. Målning carports, garage 2 (lilla garaget nere vid korsningen Odensviksvägen/Bangårdsgatan) panelen på burspråket på kortsidan av Odensviksvägen, portarna för varmgaragen på Odensviksvägen 10A samt metallstaketet. Byte av en radialfläkt på Freskvägen 13. Byte av torkaggregat i tvättstugorna 1 och 3. Takbesiktning.
2018	Hängrännor rostskyddsbehandlas/målats invändigt. Alla befintliga platsmålade detaljer som takluckor, väggbeslag, venthuvar och stosar rostskyddsbehandlats. Snörasskydd ovan entréer kompletteras med mothållsjärn på undersida takfot. Uppstigningsluckor försetts med skyddsräcken. Nockräcke alternativt gångbrygga monterats längs hela nocken. Fasadstegar förankrats. Lekparken på nedre gården kompletterats med ny lekutrustning.
2019	Renovering av lekparken på övre gården med bl.a. ny studs matta och byte av sand. Inköp och montering av två st tvåvånings cykelgarage med vind- och regnskydd, ett på varje gård. Byte av nyckelsystem samt nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och uthyrningsrum pågår.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte två tvättmaskiner, en torktumlare.
2021	Renovering värmekulvert
2022	Målning av trapphus och el del andra enkla utrymmen
2023	Byte takpapp, hängrännor mm

Föreningen har påbörjat med större investering av nytt nyckelsystem samt bokningssystem och denna beräknas vara klar vårvintern 2020.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2020 ingår 232 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2020.

Styrelsen beslutade att sänka elpriset till ^{0,90}0,95 kr/kWh för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 522 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 175 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 222.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 412	7 374	7 282	6 974	6 429
Rörelseresultat i tkr	501	627	662	1 042	815
Resultat efter finansiella poster i tkr	193	295	305	658	379
Balansomslutning i tkr	26 897	27 196	27 889	28 141	28 049
Soliditet %	15,5	14,6	13,2	11,7	9,7
Årsavgift/kvm* i kr	522	522	522	522	522
Driftskostnad/kvm i kr	414	370	413	275	343
Räntekostnad/kvm i kr	27	29	31	33	38
Bankskuld/kvm i kr	1 676	1740	1805	1869	1933

*Årsavgiften består utav årsavgiften samt intäkter för uppvärmning 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 jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 800	4 387 070	-1 157 141	295 823
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			295 823	-295 823
Innevarande års avs/disposition		129 993	-129 993	
Årets resultat				192 798
Belopp Vid årets slut	442 800	4 517 063	-991 312	192 798

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 387 070
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	335 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-205 007
Fondbehållning vid årets slut:	4 517 063

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-991 312
Årets resultat	<u>192 798</u>
Summa	-798 514

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-798 514
--------------------------------	-----------------

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	7 412 863	7 374 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>149 672</u>	<u>1 460</u>
Summa rörelseintäkter		7 562 535	7 375 816

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 779 999	-4 281 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-858 356	-831 858
Underhåll enligt plan	Not 6	-205 007	-440 875
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 650	-52 598
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-1 168 127</u>	<u>-1 141 151</u>
Summa rörelsekostnader		-7 061 139	-6 748 435

Rörelseresultat**501 396** **627 381****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		452	268
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-309 050</u>	<u>-331 826</u>
Summa finansiella poster		-308 598	-331 558

Årets resultat**192 798** **295 823**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

23 489 499

24 043 443

Pågående nyanläggningar

Not 10

576 295

0

Summa materiella anläggningstillgångar

24 065 794

24 043 443

Summa anläggningstillgångar**24 065 794****24 043 443****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

1 207

484

Kundfordringar

149 742

0

Avräkningskonto HSB

2 155 752

2 682 319

Övriga kortfristiga fordringar

28 808

10 352

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

495 454

459 814

Summa kortfristiga fordringar

2 830 963

3 152 969

Summa omsättningstillgångar**2 830 963****3 152 969****Summa tillgångar****26 896 756****27 196 412**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	442 800	442 800
Fond för yttre underhåll	4 517 063	4 387 070
Summa bundet eget kapital	4 959 863	4 829 870

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-991 312	-1 157 141
Årets resultat	192 798	295 823
Summa ansamlad förlust	-798 513	-861 319

Summa eget kapitalNot 12 **4 161 350** **3 968 552****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 930 245	9 554 566
Summa långfristiga skulder		12 930 245	9 554 566

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 437 920	10 547 990
Medlemmarnas inre fond	Not 14	1 866 717	1 846 505
Leverantörsskulder		545 310	355 247
Aktuell skatteskuld	Not 15	11 347	22 337
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 331	6 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	938 537	895 191
Summa kortfristiga skulder		9 805 162	13 673 295

Summa skulder**22 735 407** **23 227 861****Summa eget kapital och skulder****26 896 756** **27 196 412**



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 påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,9% av anskaffningsvärdet.

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

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 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 560 588	4 560 588
	Balkongavgifter	701 232	702 192
	Hysesintäkt lokaler	89 417	88 662
	Hysesintäkt garage och bilplatser	306 350	302 844
	Hysesintäkt övrigt	19 775	14 876
	Årsavgift konsumtionsavgift el	433 949	381 030
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	1 321 600	1 321 663
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	223 200	234 000
	Avsatt till inre fond	-279 993	-279 993
	Övriga intäkter i verksamheten	10 080	10 080
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	26 665	37 454
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	960
		7 412 863	7 374 356
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	1 460
	Ersättning avseende borttappad fastighetsskötarnyckel	149 672	0
		149 672	1 460
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-757 231	-349 980
	El	-815 780	-775 512
	Uppvärmning	-1 282 100	-1 314 703
	Vatten	-344 845	-345 390
	Renhållning	-217 193	-195 543
	TV, bredband, iptelefoni	-62 890	-62 835
	Serviceavtal	-109 529	-65 241
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-661 912	-752 091
	Försäkringar	-113 375	-110 902
	Fastighetsskatt	-254 415	-245 325
	Övriga driftskostnader	-160 729	-64 431
		-4 779 999	-4 281 953
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 613	-14 188
	Förvaltningskostnader	-376 002	-392 647
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 388	-30 281
	Föreningsverksamhet	-12 000	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-262 696	-270 420
	Konsulter	-71 985	-28 650
	Medlemsavgifter HSB	-56 500	-56 500
	Arrende, hyra, leasing	-39 172	-39 172
		-858 356	-831 858
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte dörrar	-44 404	0
	Utbyte uc	-160 603	0
	Målning huvar, takluckor	0	-440 875
		-205 007	-440 875



Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-37 400	-39 400
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-7 650	-8 979
Utbildning	-1 300	-919
	<u>-49 650</u>	<u>-52 598</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 137 122	-1 125 289
Markanläggningar	-31 005	-15 862
	<u>-1 168 127</u>	<u>-1 141 151</u>

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 702 978	38 221 728
Årets investering avgasare (taksäkerhet 2018)	138 895	481 250
Årets investering cykelgarage	353 625	
Ingående anskaffningsvärde mark	414 900	414 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 114 315	954 559
Årets investering (lekutrustning 2018)	121 663	159 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 846 376	40 232 193

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 738 641	-14 613 352
Årets avskrivningar byggnader	-1 137 122	-1 125 289
Ingående avskrivningar markanläggningar	-450 108	-434 246
Årets avskrivningar markanläggningar	-31 005	-15 862
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 356 877	-16 188 750

Utgående bokfört värde

23 489 499	24 043 443
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	22 319 734	22 964 337
Bokförda värden mark	414 900	414 900
Bokförda värden markanläggningar	754 864	664 207

Fastighetsbeteckning: Lommen 16 & 19 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	86 000 000	30 000 000	116 000 000	80 400 000
Lokaler	1962	830 000	514 000	1 344 000	1 135 000
		86 830 000	30 514 000	117 344 000	81 535 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	576 295	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	576 295	0

Pågående nyanläggningar avser låssystem samt bokningssystem. Beräknas klart våren 2020.

Till en total kostnad av ca 710 000,-.

Nyttjande perioden är beräknad till 10-20 år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	135 596	113 375
Förutbetalad kabel-TV och bredband	84 526	81 342
Förutbetalad administration och fastighetsskötsel	260 245	255 304
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 087	9 793
	495 454	459 814

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 800	0	4 387 070	-1 157 141	295 823
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	295 823	-295 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			335 000	-335 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-205 007	205 007	
Årets Resultat					192 798
Belopp vid årets utgång	442 800	0	4 517 063	-991 312	192 798

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2020-01-30	2 161 484	58 024
Stadshypotek		1,23%	2021-01-30	2 173 082	51 436
Stadshypotek		1,50%	2023-06-30	1 530 000	72 000
Stadshypotek		1,65%	2024-01-30	1 593 599	38 000
Swedbank		1,13%	2022-10-11	3 645 000	225 000
Swedbank		1,30%	2024-12-06	3 645 000	180 000
Swedbank		1,68%	2020-03-25	3 690 000	180 000
Swedbank		1,23%	2024-04-11	930 000	20 000
				19 368 165	824 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 930 245
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 297 840
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 245 865

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 varav i eget förvar	22 650 000	22 650 000
Summa ställda säkerheter	22 650 000	22 650 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 846 505	1 809 546
Avsättning	279 993	279 993
Uttag	-259 781	-243 035
	1 866 717	1 846 505

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 347	22 337
	11 347	22 337

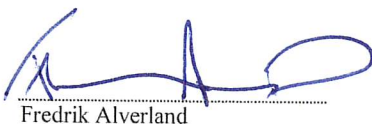
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

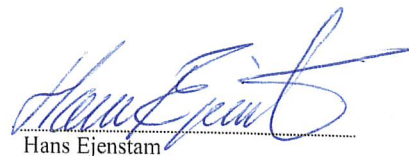
Övriga kortfristiga skulder	5 331	6 025
	5 331	6 025

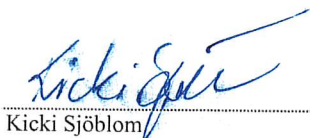
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	244 713	257 795
Upplupna räntekostnader	31 419	20 038
Upplupen revision	14 613	14 188
Upplupen fastighetsförvaltning	43 373	44 378
Förutbetalda årsavgifter och hyror	604 419	541 911
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 881
	938 537	895 191

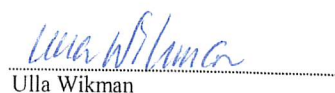
2/3 2020


Conny Algotsson

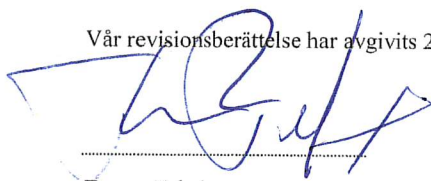

Fredrik Alverland

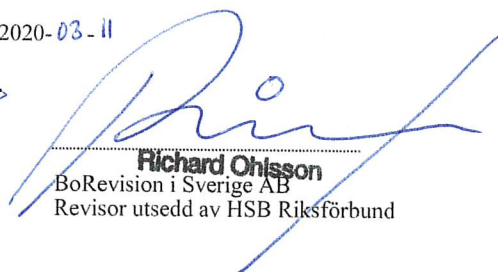

Hans Ejenstam


Kikki Sjöblom


Ulla Wikman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11


Tomas Falgén
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lommen i Östersund, org.nr. 793200-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lommen i Östersund 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. Revisoremas 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. Risker 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

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 Lommen i Östersund 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Östersund den 11 / 3 2020

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tomas Falgén

Av föreningen vald revisor