

HSB Bostadsrättsförening
Åkerärtan i Östersund



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF ÅKERÄRTAN I ÖSTERSUND

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse 2019	1
Fastigheter	1
Föreningsfrågor	1-2
Väsentliga händelser under året	2-3
Förväntad framtida utveckling	3
Medlemsinformation	3
Ekonomi	3-4
Förslag till resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9
Noter	10-13
Revisionsberättelse	14-15



HSB – där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Åkerärtan i Östersund

DAGORDNING ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Beslut om digitalt deltagande godkännes
9. Beslut om att tillåta utomstående deltagande på stämman
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvodesersättning till ordförande och revisorer. Övrig ersättning följer Östersunds kommuns arvodesregler.
16. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och suppleant
18. Val av valberedning
19. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
20. Övriga anmälda ärenden
Antagande av nya stadgar
21. Föreningsstämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åkerärtan med säte i Östersund (org.nr 716414-5216) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Åkerärtan 1 och Kartboken 1, byggd år 1977 i vilken man upplåter lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
6	lokaler (bostadsrätt) (varav 1 st i eget ägo)	2695
5	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-24. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

I förekommande fall. Extrastämma hölls 2019-10-21. Ärendet på extrastämman var arvode till ordförande samt revisors-riktlinjer. Stämman beslutade att arvodet till ordförande är oförändrat och revisors-riktlinjerna likaså.

Föreningen hade vid årets slut 5 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elisabet Sjöström	ordförande, utsedd av Region J/H
Sven Nilsson	vice ordförande, utsedd av Östersunds kommun
Agneta Larsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Nils Burman	ledamot
Annika Mortensen	ledamot

Helen Marberg	styrelsesuppleant
Jan Högberg	styrelsesuppleant
David Adervall	styrelsesuppleant, utsedd av Region J/H
Tomas Andersson	styrelsesuppleant, utsedd av Östersunds kommun
Anne-Marie Karlsson	styrelsesuppleant, utsedda av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Annika Mortensen samt suppleanten Helen Marberg

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabet Sjöström, Sven Nilsson, Nils Burman och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Karl Göran Eriksson med Margaretha Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman och Gustav Onilsgård utsedd av Region J/H samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit valda ombud från Östersunds kommun och Region J/H tillsammans med Agneta Larsson HSB.

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: 55 000 och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-06-13.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Pumpbyte, motorvärmare
2018	Byte entréport

2019	Byte yttre armaturer
------	----------------------

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Utvändig målning Hus B + uterum, OVK-besiktning
2021	Asfalt, fasader, byte fläktaggregat, värmeväxlare

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes inte för 2019.

I budget för 2020 ingår 34 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 750 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 6 medlemslägenheter har under året 0 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 6. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 6.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 196	2 172	2 113	2 081	2 050
Rörelseresultat i tkr	558	201	977	999	137
Resultat efter finansiella poster i tkr	517	160	933	941	963
Balansomslutning i tkr	11 773	11 581	11 532	10 604	10 453
Soliditet %	70,2	67,7	66,9	65,2	57,1
Årsavgift/kvm* i kr	735	735	731	720	705
Driftskostnad/kvm i kr	427	573	338	310	280
Räntekostnad/kvm i kr	15	15	17	21	28
Bankskuld/kvm i kr	950	969	987	1 006	1 335

*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 omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetsavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

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	1 970 000	2 891 368	2 853 649	125 091
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			125 020	-125 091
Innevarande års avs/dis		-111 095	111 095	
Årets resultat				424 360
Belopp Vid årets slut	1 970 000	2 780 273	3 089 835	424 360

u

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 891 368
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	55 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-166 095</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 780 273

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 089 835
Årets resultat	<u>424 360</u>
Summa	3 514 195

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 514 195
--------------------------------	------------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Org nr 716414-5216

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 196 072	2 182 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 850
Summa rörelseintäkter		2 196 072	2 184 914

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 150 810	-1 545 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 056	-109 613
Underhåll enligt plan	Not 6	-166 095	-101 980
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-37 182	-44 257
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-182 349	-182 349
Summa rörelsekostnader		-1 638 491	-1 983 461

Rörelseresultat

557 581 **201 453**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		32	230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 519	-41 289
Summa finansiella poster		-40 487	-41 059

Resultat efter finansiella poster

517 094 **160 394**

Inkomstskatt	Not 9	-92 734	-35 303
--------------	-------	---------	---------

Årets resultat

424 360 **125 091**

u

EL SN



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10	6 972 898	7 155 247
	<u>6 972 898</u>	<u>7 155 247</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>6 972 898</u>	<u>7 155 247</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

10 200	0
--------	---

Avräkningskonto HSB

4 692 295	4 299 187
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

3 511	1 255
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	93 779	125 386
--------	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>4 799 785</u>	<u>4 425 828</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 799 785</u>	<u>4 425 828</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 772 683</u>	<u>11 581 075</u>
-------------------	-------------------

ll

SN



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

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

Medlemsinsatser	1 970 000	1 970 000
Fond för yttre underhåll	2 780 273	2 891 368
Summa bundet eget kapital	4 750 273	4 861 368

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 089 835	2 853 649
Årets resultat	424 360	125 091
Summa fritt eget kapital	3 514 196	2 978 740

Summa eget kapital

Not 12	8 264 469	7 840 108
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	2 561 282
Summa långfristiga skulder		0	2 561 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 561 372	49 864
Medlemmarnas inre fond	Not 14	137 400	137 400
Leverantörsskulder		95 781	75 063
Aktuell skatteskuld		1 451	141 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	38 623	46 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	673 588	728 916
Summa kortfristiga skulder		3 508 215	1 179 684

Summa skulder

3 508 215	3 740 966
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 772 683	11 581 075
-------------------	-------------------

u

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 fr.o.m. 2019 vilket påverkat jämförelsetalen driftskostnader kr/kvm.

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 1,6% av anskaffningsvärdet.

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

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

Inkomstskatt

Föreningen är en öakta bostadsrättsförening och är därför konventionellt beskattad enligt statlig inkomstskatt, 21,4%(22% 2018). Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader, överavskrivningar samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen. Föreningen har inget skattemässigt underskott kvar att utnyttja.

u



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter lokaler	2 270 024	2 270 024
	Årsavgiftsbortfall	-263 384	-263 384
	Hysesintäkt lokaler	173 832	158 704
	Hysesintäkt garage och bilplatser	5 400	5 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 120
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 200	10 200
		<u>2 196 072</u>	<u>2 182 064</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Företagsstöd	0	2 850
		<u>0</u>	<u>2 850</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-140 931	-387 203
	El	-313 696	-275 565
	Uppvärmning	-323 367	-327 033
	Vatten	-28 636	-26 601
	Renhållning	-27 787	-23 456
	Serviceavtal	-21 854	-6 124
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-237 686	-420 730
	Försäkringar	-25 559	-27 071
	Fastighetsskatt	-14 540	-11 460
	Övriga driftskostnader	-16 754	-40 018
		<u>-1 150 810</u>	<u>-1 545 262</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-6 889	-7 404
	Förvaltningskostnader	-68 900	-67 608
	Kostnader överlåtelse och panter	0	-777
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-20 466	-28 025
	Medlemsavgifter HSB	-5 800	-5 800
		<u>-102 056</u>	<u>-109 613</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte entréport	0	-101 980
	Renovering kök Storsjöcupen	-1 942	0
	Armatyrbyte ytterbelysning	-164 153	0
		<u>-166 095</u>	<u>-101 980</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-25 905	-23 276
	Övriga arvoden	0	-5 254
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-5 277	-9 727
		<u>-37 182</u>	<u>-44 257</u>

u

ESN



HSB - där möjligheterna bor

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-182 349	-182 349
	<u>-182 349</u>	<u>-182 349</u>

Not 9 Inkomstskatt

Aktuell skatt	-92 734	-35 303
Justering skatt tax 19 p g a ändrad beskattning	-8 505	
Skatt på årets resultat	-101 239	-35 303
Redovisat resultat före skatt	517 094	160 394
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	67	16
Överavskrivning	-44 143	0
Resultat som skatteberäknas	473 018	160 410
Skatt på årets resultat 21,4% (22%)	101 226	35 303
Årets redovisade skattekostnad	-92 734	-35 303

u

Not 10 Byggnader och mark **2019-12-31** **2018-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 685 956	11 685 956
Ingående anskaffningsvärde mark	313 000	313 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 998 956	11 998 956

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 843 709	-4 661 361
Årets avskrivningar byggnader	-182 349	-182 349
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 026 058	-4 843 709

Utgående bokfört värde	6 972 898	7 155 247
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	6 659 898	6 842 247
Bokförda värden mark	313 000	313 000

Fastighetsbeteckning: Kartboken 1, Åkerärtan 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Lokaler	1977	1 136 000	318 000	1 454 000	1 146 000
		1 136 000	318 000	1 454 000	1 146 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	27 602	25 559
Förutbetald HSB Södra Norrland	10 581	45 320
Avgift bostadsrättslokal	55 596	54 506
	93 779	125 386

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	0	2 891 368	2 853 649	125 091
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	125 091	-125 091
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-166 095	166 095	
Årets Resultat					424 360
Belopp vid årets utgång	1 970 000	0	2 780 273	3 089 835	424 360

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,91%	2020-09-01	622 966	6 702
Stadshypotek		1,45%	2020-10-30	1 938 316	43 072
				2 561 282	49 774

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 199 096
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 312 412

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 650 000	7 650 000
varav i eget förvar	3 002 000	3 002 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	137 400	137 400
Avsättning	0	0
Uttag	0	0
	<u>137 400</u>	<u>137 400</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	36 970	45 649
Personalens källskatt	1 500	532
Arbetsgivaravgifter	153	380
	<u>38 623</u>	<u>46 561</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Snöröjning /sandning	9 898	70 273
Fjärrvärme	34 652	49 599
El	28 224	23 833
Upplupna räntekostnader	5 598	5 790
Revision	7 252	7 404
Källsortering	663	495
Förutbetalda årsavgifter och hyror	587 301	571 522
	<u>673 588</u>	<u>728 916</u>

20, 2 2020

 Elisabet Sjöström
 Ordförande


 Sven Nilsson
 Vice ordförande

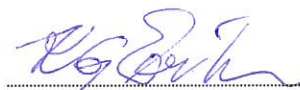

 Nils Burman


 Annika Mortensson


 Agneta Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-02-27


 Gustaf Onilsgård
 Revisor utsedd av Region J-H


 Karl Göran Eriksson
 Revisor utsedd av Östersunds kommun


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkerårtan i Östersund, org.nr. 716414-521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkerårtan 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. 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.

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 osäkerhetsfaktor 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

[Signature]

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 Åkerärtan 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 revisorssed 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 fortlopande 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.

Östersund den 27/2 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gustaf Onilsgård

Revisor utsedd av
Region J/H



Karl Göran Eriksson

Revisor utsedd av
Östersunds kommun