

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åkerärtan med säte i Östersund (org.nr 716414-5216) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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)	2695
5	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 5 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Bergqvist	ordförande, utsedd av Regionen
Bendigt Eriksson	vice ordförande, utsedd av Östersunds kommun
Bodil Sigvardsson	sekreterare, ledamot utsedd av HSB S Norrland
Lilian Waltersson	ledamot, t o m 2018-10-30
Nils Burman	ledamot
Andreas Köhler	styrelsesuppleant utsedd av Regionen
Jan Högberg	styrelsesuppleant
Annika Mortensen	styrelsesuppleant,
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Burman samt suppleanten Jan Högberg. Fyllnadsval på 1 år efter Lilian Waltersson.

ll

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmateknare har varit Bengt Bergqvist, Nils Burman, Bendigt Eriksson, Bodil Sigvardsson, två i förening.

Revisor har varit Erik W Andersson utsedd av Östersunds kommun med Margaretha Andersson som suppleant vald vid föreningsstämman och Gustaf Onilsgård utsedd revisor av Regionen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit valt ombud från Östersunds kommun och Regionen tillsammans med Bodil Sigvardsson.

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. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 257 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-05-29.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Pumpbyte, motorvärmare
2018	Byte entreport

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019-2023	Inget större planerat underhåll.

ll

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2019 ingår 55 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 735 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 6 medlemslokaler har under året 1 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 6. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 6.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 172	2 113	2 081	2 050	1 973
Rörelseresultat i tkr	201	977	999	137	783
Resultat efter finansiella poster i tkr	160	933	941	963	622
Balansomslutning i tkr	11 581	11 532	10 604	10 453	10 199
Soliditet %	67,7	66,9	65,2	57,1	49,1
Årsavgift/kvm* i kr	734	731	720	705	678
Driftskostnad/kvm i kr	609	338	310	280	285
Räntekostnad/kvm i kr	15	17	21	28	64
Bankskuld/kvm i kr	969	987	1 006	1 335	1 633

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 736 348	2 205 522	803 148
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			803 148	- 803 148
Innevarande års avs/disps		155 020	-155 020	
Årets resultat				125 091
Belopp Vid årets slut	1 970 000	2 891 368	2 853 649	125 091

M

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 736 348
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	257 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 101 980</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 891 368

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 853 649
Årets resultat	<u>125 091</u>
Summa	2 978 740

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 978 740
--------------------------------	------------------

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

u

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 171 864	2 158 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>13 050</u>	<u>-32 887</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 184 914	2 125 197
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 641 802	-912 251
Planerat underhåll	Not 5	-101 980	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-13 074	-18 020
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 257	-35 732
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	<u>-182 349</u>	<u>-182 349</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-1 983 462	-1 148 352
Rörelseresultat		201 452	976 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	230	410
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	<u>-41 289</u>	<u>-44 490</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		-41 059	-44 080
Resultat efter finansiella poster		160 394	932 766
Skatt på årets resultat	Not 11	-35 303	-129 618
Årets resultat		125 091	803 148

u

**HSBs brf Åkerärtan i Östersund**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	7 155 247	7 337 595
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 155 247</u>	<u>7 337 595</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>7 155 247</u>	<u>7 337 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 13	4 300 442	4 092 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	125 386	102 365
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 425 828</u>	<u>4 194 585</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>4 425 828</u>	<u>4 194 585</u>
Summa tillgångar		11 581 075	11 532 180
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 15			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 970 000	1 970 000
Fond för yttre underhåll		2 891 368	2 736 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 861 368</u>	<u>4 706 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 853 649	2 205 522
Årets resultat		125 091	803 148
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 978 740</u>	<u>3 008 669</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>7 840 108</u>	<u>7 715 017</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16,19	2 561 282	629 758
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 561 282</u>	<u>629 758</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 864	2 031 252
Leverantörsskulder		75 063	246 711
Aktuella skatteskulder		141 881	123 742
Övriga skulder	Not 17	183 960	185 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	728 916	600 319
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 179 684</u>	<u>3 187 405</u>
Summa eget kapital och skulder		11 581 075	11 532 180

u



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och inanspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och är därför konventionellt beskattad enligt statlig inkomstskatt. 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 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.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 270 024	2 236 480
Hyror	164 104	135 288
Överlåtelseavgifter	1 120	1 120
Övrigt	0	0
Brutto	2 435 248	2 372 888
Årsavgiftsbortfall	-263 384	-260 164
Summa nettoomsättning	2 171 864	2 112 724
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	2 850	2 273
Brunflo Församling	10 200	10 200
	13 050	12 473
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	426 854	107 127
Reparationer	387 203	173 327
El	275 565	187 113
Uppvärmning	327 033	265 300
Vatten	26 601	29 568
Sophämtning	23 456	20 687
Övriga avgifter	47 494	43 294
Förvaltningsarvoden	67 608	64 470
Fastighetsskatt	11 460	11 460
Övriga driftskostnader	48 527	9 905
	1 641 802	912 251
Not 5 Planerat underhåll		
Byte entreport	101 980	0
	101 980	0
Not 6 Övriga externa kostnader		
Tele och post	7 602	5 561
Revisions- och förvaltningskostnader	8 435	7 513
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	-2 963	4 946
	13 074	18 020
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	23 276	21 897
Revisorsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	5 254	0
Arbetsgivaravgifter	9 727	7 835
	44 257	35 732
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	182 349	182 349
	182 349	182 349
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	230	408
Ränteintäkter skattekonto	0	2
	230	410
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	41 289	44 490
	41 289	44 490



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	35 303	129 618
Skatt på årets resultat	35 303	129 618
Redovisat resultat före skatt	160 394	932 765
Skatt beräknad med skattesats 22%	35 287	205 208
Skatteeffekt av ej adragsgilla kostnader	16	0
Skatteeffekt av ej adragsgilla intäkter	0	0
Underskottsavdrag	0	-75 590
Summa	<u>35 303</u>	<u>129 618</u>
Årets redovisade skattekostnad	35 303	129 618
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 998 956	11 998 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 998 956</u>	<u>11 998 956</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 661 361	-4 479 012
Årets avskrivningar	-182 349	-182 349
Utgående avskrivningar	<u>-4 843 709</u>	<u>-4 661 361</u>
Bokfört värde	7 155 247	7 337 595
varav byggnader	6 842 247	7 024 595
varav markanläggningar	0	0
varav mark	313 000	313 000
	<u>7 155 247</u>	<u>7 337 595</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Kartboken 1, Åkerärtan 1 i Östersund. Värdeår är 1977.		
Byggnad - lokaler	913 000	913 000
	<u>913 000</u>	<u>913 000</u>
Mark - lokaler	233 000	233 000
	<u>233 000</u>	<u>233 000</u>
Taxvärde totalt	1 146 000	1 146 000
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 255	13 560
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	4 299 187	4 078 660
	<u>4 300 442</u>	<u>4 092 220</u>
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Trygg Hansa	25 559	24 505
Avgift bostadsrättslokal	54 506	54 506
Anticimex	0	1 279
HSB	45 320	-12 102
Tele/data	0	10 273
	<u>125 386</u>	<u>102 365</u>

M



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 970 000	2 736 348	2 205 522	803 148
Vinstdisp enl. stämmobeslut			803 148	-803 148
Innevarande års avs/displ.		155 020	-155 020	
Årets resultat				125 091
Belopp vid årets slut	1 970 000	2 891 368	2 853 649	125 091

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	81123	1,91%	2020-09-01	629 668	6 792
Stadshypotek	85035	1,45%	2020-10-30	1 984 778	43 072
				2 614 446	49 864
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 564 582
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 365 126
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				49 864	2 031 252
				49 864	2 031 252

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	532	450
Arbetsgivaravgifter	380	321
Mervärdesskatt	45 649	47 211
Fond för inre underhåll	137 400	137 400
	183 960	185 382

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 790	5 824
Övriga upplupna kostnader		
<i>Bo Revision</i>	7 404	6 866
<i>El</i>	23 833	26 551
<i>Snö</i>	70 273	0
<i>Fjärrvärme</i>	49 599	0
<i>Källsortering</i>	495	0
Förutbetalda hyror och avgifter	571 522	561 078
	728 916	600 319

JA



HSBs brf Åkerärtan i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 650 000	7 650 000
Varav pantbrev i eget förvar	3 002 000	3 002 000

Östersund den 2019-02-26

Bendigt Eriksson

Bengt Bergqvist

Bodil Sigvardsson

Annika Mortensen

Nils Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2019

Gustaf Onilsgård
Av stämman vald revisorErik W Andersson
Revisor utsedd av Östersund
kommun**Eeva-Riitta Salminen**
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Åkerärtan i Östersund org.nr. 716414-5216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Åkerärtan i Östersund år 2018

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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.

e

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 brf Åkerärtan i Östersund för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd 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 28/2 2019

19/3 2019

Eeva-Riitta Salminen

Gustaf Onilsgård

Eeva-Riitta Salminen

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gustaf Onilsgård
Av föreningen vald revisor

Erik W Andersson

Erik W Andersson
Revisor utsedd av
Östersunds kommun