

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Frösödal med säte i Östersund (org.nr 793200-0628) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fiolen, byggd år 1958 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
81	lägenheter (bostadsrätt)	4 934
2	lokaler (hyresrätt)	22
20	garage	
60	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-28. På stämman deltog 13 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 82 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars Jonsson	ordförande
Anna Strandin	vice ordförande
Margareta Ring	sekreterare/ledamot
Christer Hofflin	ledamot
Ann- Kristin Stenberg	suppleant
Martin Jönsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anna Strandin, Lars Jonsson samt Margareta Ring.

Styrelsen har under året hållit sex sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening, väljs fyra personer: Lars Jonsson, Anna Strandin, Margareta Ring och Martin Jönsson.

Revisor har varit Margaretha Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Per-Erik Ullen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Julgröt med tomtebesök.

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: 50 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktningen utfördes 2019-06-17.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2018	Fasader och balkonger.
2018	Byte garageportar, uppfräschning gym.lokal.
2019	Ny lekställning.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019-2020	Fortsatt arbete i gym.lokalen.
2020-2023	Inget större planerat underhåll.

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften har under året varit oförändrad. Fr.o.m. 2019-01-01 gjordes en höjning av garage och bilplatser.

I budget för 2020 ingår 20 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 693 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning: aviserad kostnadshöjning av vatten 2020 och för framtida investeringar.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 81 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.



## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 720	3 546	3 518	3 490	3 320
Rörelseresultat i tkr	1 005	936	1 061	951	1 179
Resultat efter finansiella poster i tkr	854	775	826	790	1 051
Balansomslutning i tkr	19 972	19 433	19 475	15 797	11 966
Soliditet %	50,1	47,1	43,0	47,8	56,6
Årsavgift/kvm* i kr	686	686	679	628	617
Driftskostnad/kvm i kr	333	365	386	391	359
Räntekostnad/kvm i kr	31	33	48	33	26
Bankskuld/kvm i kr	1 857	1 895	2 048	1 464	884

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. 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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 386	290 834	4 087 814	3 616 144	775 101
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				775 101	-775 101
Innevarande års avs/disps			50 000	-50 000	
Årets resultat					853 668
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>389 386</b>	<b>290 834</b>	<b>4 137 814</b>	<b>4 341 245</b>	<b>853 668</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 087 814
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	50 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 137 814

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 341 245
Årets resultat	<u>853 668</u>
Summa	5 194 913

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **5 194 913**

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 720 329	3 545 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 608
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 720 329</b>	<b>3 548 524</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 650 946	-1 811 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 557	-294 084
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-35 860	-39 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 180	-467 155
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 715 543</b>	<b>-2 612 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 004 786</b>	<b>936 369</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		624	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 742	-161 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 118</b>	<b>-161 268</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>853 668</b>	<b>775 101</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

17 146 509

17 638 689

*Summa materiella anläggningstillgångar*

17 146 509

17 638 689

**Summa anläggningstillgångar****17 146 509****17 638 689****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 997

0

Avräkningskonto HSB

2 518 131

1 425 863

Aktuell skattefordran

Not 9

0

13 832

Övriga kortfristiga fordringar

61 572

121 114

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

242 348

233 948

*Summa kortfristiga fordringar*

2 825 048

1 794 757

**Summa omsättningstillgångar****2 825 048****1 794 757****Summa tillgångar****19 971 557****19 433 445**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		389 386	389 386
Upplåtelseavgifter		290 834	290 834
Fond för yttre underhåll		4 137 814	4 087 814
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 818 034</b>	<b>4 768 034</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		4 341 245	3 616 144
Årets resultat		853 668	775 101
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 194 913</b>	<b>4 391 244</b>

**Summa eget kapital**

Not 11

**10 012 947****9 159 278****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 012 932	9 200 932
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 012 932</b>	<b>9 200 932</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	188 000	188 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	251 790	296 114
Leverantörsskulder		169 562	199 971
Aktuell skatteskuld	Not 14	808	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 516	8 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 003	381 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>945 678</b>	<b>1 073 235</b>

**Summa skulder****9 958 610****10 274 167****Summa eget kapital och skulder****19 971 557****19 433 445**





## 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 oklassificerats from 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

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

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

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 385 368	3 385 368
	Hysesintäkt lokaler	1 380	1 380
	Hysesintäkt garage och bilplatser	187 049	140 274
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	121 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 638	18 632
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 394	262
		<b>3 720 329</b>	<b>3 545 916</b>
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Företagsstöd	0	2 608
		<b>0</b>	<b>2 608</b>
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-141 653	-151 788
	El	-111 769	-97 792
	Uppvärmning	-519 320	-521 373
	Vatten	-141 718	-125 752
	Renhållning	-98 965	-96 295
	TV, bredband, iptelefoni	0	-90 701
	Serviceavtal	-32 422	-66 064
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-412 149	-399 615
	Försäkringar	-28 407	-27 446
	Fastighetsskatt	-116 110	-101 470
	Övriga driftskostnader	-48 433	-132 919
		<b>-1 650 946</b>	<b>-1 811 215</b>
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 412	-9 138
	Förvaltningskostnader	-237 920	-232 112
	Kostnader överlåtelse och pant	-19 225	-18 837
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-201 250	-5 697
	Konsulter	-40 450	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 300	-28 300
		<b>-536 557</b>	<b>-294 084</b>
Not 6 Personalkostnader			
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-25 875	-26 075
	Övriga arvoden	0	-1 300
	Revisionsarvode	-2 550	-2 500
	Sociala avgifter	-5 810	-8 601
	Utbildning	-1 625	-1 225
		<b>-35 860</b>	<b>-39 701</b>
Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-492 180	-467 155
		<b>-492 180</b>	<b>-467 155</b>

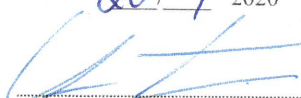
Not 8 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		24 891 791	24 345 791		
Årets investering byggnader		0	546 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		141 600	141 600		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		251 759	251 759		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>25 285 150</b>	<b>25 285 150</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-7 394 703	-6 927 548		
Årets avskrivningar byggnader		-492 180	-467 155		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-251 759	-251 759		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-8 138 641</b>	<b>-7 646 462</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>17 146 509</b>	<b>17 638 689</b>		
Bokförda värden byggnader		17 004 909	17 497 089		
Bokförda värden mark		141 600	141 600		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Fiolen 1				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1971	36 000 000	13 400 000	49 400 000	32 200 000
Lokaler	1971	257 000	338 000	595 000	487 000
		<b>36 257 000</b>	<b>13 738 000</b>	<b>49 995 000</b>	<b>32 687 000</b>
Not 9 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		0	13 832		
		<b>0</b>	<b>13 832</b>		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		33 974	28 407		
Förutbetald kabel-TV och bredband		50 315	50 310		
Förutbetald administration		69 900	155 231		
Förutbetald fastighetsskötsel		88 159	0		
		<b>242 348</b>	<b>233 948</b>		

<b>Not 11 Eget kapital</b>					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 386	290 834	4 087 814	3 616 144	775 101
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	775 101	-775 101
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					853 668
Belopp vid årets utgång	389 386	290 834	4 137 814	4 341 244	853 668
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2021-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek		1,58%	2022-04-30	2 850 000	60 000
Stadshypotek		1,43%	2021-12-01	1 005 000	60 000
Stadshypotek		1,62%	2022-12-01	2 345 932	68 000
				9 200 932	188 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 012 932
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					752 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 260 932
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				10 224 000	10 224 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>10 224 000</b>	<b>10 224 000</b>
<b>Not 13 Medlemmarnas inre fond</b>					
Ingående värde				296 114	296 678
Uttag				-44 324	-564
				251 790	296 114
<b>Not 14 Aktuell skatteskuld</b>					
Årets beräknade skatteskuld				808	0
				808	0
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				12 516	8 009
				12 516	8 009

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	85 169
Upplupna räntekostnader	18 250	18 530
Upplupen revision	0	9 138
Upplupen fastighetsförvaltning	0	2 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	273 711	266 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 042	0
	<b>323 003</b>	<b>382 141</b>

20/4 2020



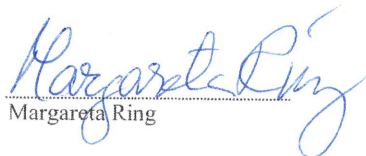
Anna Strandin



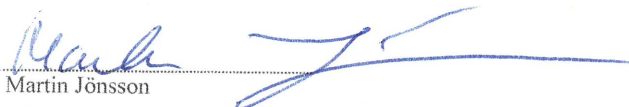
Christer Hoflin



Lars Jonsson

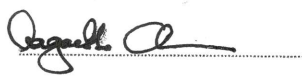


Margareta Ring

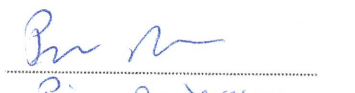


Martin Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-26



Margaretha Andersson  
Revisor vald av föreningsstämman



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Frösödal på Frösön, org.nr. 793200-0628

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frösödal på Frösön 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. Revisornas 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 revisionssed 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



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 Frösödal på Frösön 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 revisorssed 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:

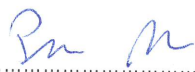
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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.

Frösön den 26/4 2020

  
Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Margaretha Andersson  
Av föreningen vald revisor