

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Konstapeln i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-2046) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Krutvakten 3 och Körfältet 10, byggd år 1972 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 bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
226	lägenheter (bostadsrätt)	16740
50	lokaler (hyresrätt)	159
155	garage	
76	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 190509. På stämman deltog 47 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 227 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anders Faxbrink	ordförande
Christer Borg	vice ordförande
Iréne Nässén	sekreterare
Joel Pettersson	ledamot, webbansvarig
Elisabeth Hamrén	ledamot, studieorganisatör
Hillevi Lithander	ledamot, miljöansvarig
Ingrid Wikström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Iréne Nässén, Elisabeth Hamrén och Joel Pettersson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Faxbrink, Christer Borg, Iréne Nässén och Hillevi Lithander två i förening.

Revisor har varit Margareta Andersson med Marina Magnusson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Nils-Olof Lysén och Pär Hägglund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Bidrag till gymkort med 500 kronor per helår, en gång per år, bidrag till kursverksamhet/cirklar med 300 kronor per cirkel. Gemensam fest hölls för föreningen 19 oktober.

Studieverksamhet

Elisabeth Hamrén studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: ABF.s utbud samt efter överenskommelse.

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: 520 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Fastighetsbesiktning utfördes 190513 och 19-09-16.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Relining avloppsstammar ojämna husnummer. Byte av lekutrustning på gårdarna. Byte av torkskåp. Byte till plåtfasader på garagen.
2016	Relining avloppsstammar jämna husnummer. Takbesiktning. Ny golvbeläggning i miljöhusen. Byte av garageportar.
2017	Rensning av kanaler till spisfläktar. Byte av panel i källarnedgångar där behov fanns.
2018	Byte till närvarobelysning i källare. Målning av vissa källargolv. Lagning av husfasader.
2019	OVK-besiktning. Målning av källarnedgångar. Målning av bröstningar och balkongfronter samt miljöhusen. Utbyggnad av nya motorvärmplatser. Förbättring av belysning mellan garagen. Påbörjat fågelsäkring på fasaderna. Bytt dörrar till miljöhusen. Bytt cirkulationspumpar i undercentraler.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byte av värmekulvertar mellan husen. Utredning pågår omkring installation av elbilsaddning. Fortsatt målning av källargolv. Byte av ledstänger till trä.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2,5%.

I budget för 2020 ingår 577 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 626 kr/m² 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Kostnadsökningar på vatten, renhållning och el samt uppräknig av serviceavtal.

Medlemsinformation

Av föreningens 226 medlemslägenheter har under året 17 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 20 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 295.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	11 556	11 294	11 052	10 880	10 661
Rörelseresultat i tkr	1 764	2 544	2 784	2 798	3 520
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 636	2 360	2 553	2 517	3 204
Balansomslutning i tkr	38 677	37 667	36 110	34 160	32 122
Soliditet %	56,1	53,4	49,2	44,5	39,5
Årsavgift/kvm* i kr	613	598	587	575	563
Driftskostnad/kvm i kr	370	359	396	360	344
Räntekostnad/kvm i kr	11	13	15	17	19
Bankskuld/kvm i kr	812	854	898	938	975

*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 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	1 642 100	7 162 449	8 965 309	2 359 695
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			2 359 695	-2 359 695
Innevarande års avs/dis		-1 092 058	1 092 058	
Årets resultat				1 635 668
Belopp Vid årets slut	1 642 100	6 070 390	12 417 062	1 635 668

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 162 449
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	520 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 612 059</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 070 390

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	12 417 062
Årets resultat	<u>1 635 668</u>
Summa	14 052 729

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	14 052 729
--------------------------------	-------------------

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

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	11 555 535	11 293 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 980
Summa rörelseintäkter		11 555 535	11 303 966

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 255 266	-6 059 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 019	-624 680
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 612 059	-798 248
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-191 692	-194 171
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 091 166	-1 083 393
Summa rörelsekostnader		-9 791 201	-8 759 587

Rörelseresultat**1 764 334** **2 544 379****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 203	36 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 869	-221 138
Summa finansiella poster		-128 666	-184 684

Årets resultat**1 635 668** **2 359 695**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	26 804 210	27 618 588
Pågående nyanläggningar	Not 10	46 775	0
Inventarier och installationer	Not 11	239 775	279 737
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 090 760</u>	<u>27 898 325</u>

Summa anläggningstillgångar27 090 76027 898 325**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		6 232	396
Kundfordringar		4 800	10 608
Avräkningskonto HSB		1 698 267	2 404 151
Övriga kortfristiga fordringar		93 448	51 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	574 218	536 056
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 376 965</u>	<u>3 003 144</u>

Bank	Not 13	9 321 932	6 765 569
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>9 321 932</u>	<u>6 765 569</u>

Summa omsättningstillgångar11 698 8979 768 713**Summa tillgångar**38 789 65737 667 038

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

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

Medlemsinsatser	1 642 100	1 642 100
Fond för yttre underhåll	6 070 391	7 162 449
Summa bundet eget kapital	7 712 491	8 804 549

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 417 062	8 965 309
Årets resultat	1 635 668	2 359 695
Summa fritt eget kapital	14 052 730	11 325 004

Summa eget kapitalNot 14 **21 765 220** **20 129 553**

Avsättningar

185 520 214 420

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 843 188	10 594 464
Summa långfristiga skulder		8 843 188	10 594 464

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 873 000	3 840 924
Medlemmarnas inre fond	Not 16	672 834	783 813
Leverantörsskulder		810 019	613 802
Aktuell skatteskuld	Not 17	32 631	12 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	25 593	24 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 581 652	1 452 988
Summa kortfristiga skulder		7 995 729	6 728 602

Summa skulder**16 838 917** **17 323 066****Summa eget kapital och skulder****38 789 657** **37 667 038**



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 2,5% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	10 266 408	10 015 644
	Hysesintäkt lokaler	13 028	13 340
	Hysesintäkt garage och bilplatser	697 857	696 057
	Hysesintäkt övrigt	24 732	23 076
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	474 594	474 600
	Övriga intäkter i verksamheten	10 066	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 555	28 856
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	41 295	42 413
		11 555 535	11 293 986
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Företagsstöd	0	9 980
		0	9 980
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-474 916	-330 426
	El	-331 958	-331 784
	Uppvärmning	-1 786 487	-1 744 920
	Vatten	-433 350	-399 857
	Renhållning	-271 025	-273 247
	TV, bredband, iptelefoni	-423 818	-423 746
	Obligatoriska besiktningar	-24 363	0
	Serviceavtal	-36 159	-33 909
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 815 022	-1 903 641
	Försäkringar	-184 821	-177 168
	Fastighetsskatt	-361 322	-341 492
	Övriga driftkostnader	-112 025	-98 905
		-6 255 266	-6 059 095
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 205	-17 675
	Förvaltningskostnader	-522 980	-487 107
	Kostnader överlåtelse och panter	-22 134	-26 670
	Föreningsverksamhet	-2 311	-900
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-10 463
	Konsulter	-3 120	-10 065
	Medlemsavgifter HSB	-71 500	-71 800
	Arrende, hyra, leasing	-2 584	0
	Kundförluster m m	1 815	0
		-641 019	-624 680
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte golvbrunnar	0	-42 177
	Tvättmaskin (2018 Inköp mopptvätt)	-57 059	-19 388
	Byte dörrar (2018 Miljöhusdörrar)	-16 758	-55 484
	Byte tvillingpumpar	-246 626	0
	Byte armaturer	-106 689	0
	Målning (2018 målning golvytor)	-1 004 889	-43 473
	Rep betong/tegel	0	-631 713
	OVK	-180 038	0
	Gungor	0	-6 013
		-1 612 059	-798 248



Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-75 660	-93 700
Övriga arvoden	-74 800	-51 500
Revisionsarvode	-6 500	-6 500
Sociala avgifter	-27 182	-39 846
Utbildning	-7 550	-2 625
	<u>-191 692</u>	<u>-194 171</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-996 950	-993 125
Markanläggningar	-54 253	-50 306
Inventarier	-39 962	-39 962
	<u>-1 091 166</u>	<u>-1 083 393</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 818 548	39 359 525
Årets investering(20 18 närvarobelysning i källare)	0	459 023
Ingående anskaffningsvärde mark	778 000	778 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	503 060	503 060
Årets investering markanläggning 8 st parkeringsplatser	236 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 336 433	41 099 608

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 330 102	-12 336 977
Årets avskrivningar byggnader	-996 950	-993 125
Ingående avskrivningar markanläggningar	-150 918	-100 612
Årets avskrivningar markanläggningar	-54 253	-50 306
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 532 223	-13 481 020

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	26 804 210	27 618 588
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	25 491 496	26 488 446
Bokförda värden mark	778 000	778 000
Bokförda värden markanläggningar	534 714	352 142

Fastighetsbeteckning: Krutvaktan 3 och Körvälet 10 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	108 000 000	40 000 000	148 000 000	106 000 000
Lokaler	1972	2 301 000	2 711 000	5 012 000	3 933 000
		110 301 000	42 711 000	153 012 000	109 933 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering avser projektering kulverbytte	46 775	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	46 775	0

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	410 874	410 874
Utgående anskaffningsvärden	410 874	410 874
Ingående avskrivningar	-131 137	-91 174
Årets avskrivningar	-39 962	-39 962
Utgående avskrivningar	-171 099	-131 137

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	239 775	279 737
-------------------------------	----------------	----------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	187 828	184 821
Förutbetalad kabel-TV och bredband	76 812	76 797
Förutbetalad administration	281 984	274 438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 594	0
	574 218	536 056



Not 13 Bank		
Collector Bank		
	9 321 932	6 765 569
	9 321 932	6 765 569

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 642 100	0	7 162 449	8 965 309	2 359 695
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 359 695	-2 359 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			520 000	-520 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 612 059	1 612 059	
Årets Resultat					1 635 668
Belopp vid årets utgång	1 642 100	0	6 070 390	12 417 062	1 635 668

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,61%	2020-06-30	4 547 000	434 000
Stadshypotek		1,26%	2021-07-30	2 557 464	90 000
Stadshypotek		1,27%	2021-12-01	3 490 000	120 000
Swedbank		0,91%	2024-09-11	3 121 924	116 000
				13 716 388	760 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 843 188
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 916 388

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	21 347 300	21 347 300
Summa ställda säkerheter	21 347 300	21 347 300

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	783 813	880 776
Uttag	-110 979	-96 963
	672 834	783 813

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	32 631	12 801
	32 631	12 801

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	16 400	14 600
Arbetsgivaravgifter	8 035	9 674
Övriga kortfristiga skulder	1 158	0
	25 593	24 274

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	238 112	243 000
Upplupna räntekostnader	18 512	15 963
Upplupen revision	18 205	17 675
Upplupen fastighetsförvaltning	83 371	95 991
Förutbetalda årsavgifter och hyror	958 617	848 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 835	231 711
	1 581 652	1 452 988

7,4 2020

Anders Faxbrink

Anders Faxbrink

Christer Borg

Christer Borg

Elisabeth Hamrén

Elisabeth Hamrén

Hillevi Lithander

Hillevi Lithander

Ingrid Wikström

Ingrid Wikström

Irén Nässén

Irén Nässén

Joel Pettersson

Joel Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-20

Margaretha Andersson

Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson

RICHARD OHLSSON
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Konstapel i Östersund, org.nr. 793200-2046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Konstapel 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 revisionsred 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 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 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 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 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 revisionsred 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 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 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 Konstapel 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 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. 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 2019 2020



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor