

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsföreningen Stenbiten med säte i Östersund (org.nr 793200 - 0693) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stenbiten 1, byggd år 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
102	lägenheter (bostadsrätt)	5 970
18	lokaler (hyresrätt)	817
1	garage	
71	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09. På stämman deltog 19 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 103 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Westergren	ordförande
Ulf Kårwik	vice ordförande
Heléne Brandelius	sekreterare/ledamot
Astrid Hedquist	ledamot
Ludde Larsson	ledamot
Håkan Svemark	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Heléne Brandelius, Ulf Kårwik samt Astrid Hedquist. Fyllnadsval på 1 år efter Håkan Svemark.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Westergren, Ulf Kårwik, Heléne Brandelius samt Agneta Larsson, två i förening.

Revisor har varit Filip Ingelström vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Annelie Sivertsson och Monica Esteby.

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: 108 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-08-26.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Avgasare installerades till undercentralen.
2016	Nya torktumlare till tvättstugorna. Renovering av källarna på Lottgatan 20 och 22, byte till säkerhetsdörrar samt byte av armatur.
2017	Byte av låssystem i samtliga lägenhetsdörrar, installation av kodlås i portarna.
2018	Inga större åtgärder utförda.
2019	Inga större åtgärder utförda.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020-2021	Renovering av samtliga fasader. Bygge av tak ovanför balkongerna på översta våningarna.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 3 %.

I budget för 2020 ingår 4 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 593 kr/m<sup>2</sup> 2020.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader samt avsättning till kommande renoveringar, bl a renovering av fasader.

### Medlemsinformation

Av föreningens 102 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 17 och avgått 16 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 112	3 999	3 877	3 837	3 724
Rörelseresultat i tkr	559	104	503	149	386
Resultat efter finansiella poster i tkr	560	107	504	161	396
Balansomslutning i tkr	10 905	10 499	10 339	10 056	9 567
Soliditet %	92,0	89,7	90,1	87,8	90,4
Årsavgift/kvm* i kr	575	559	543	535	519
Driftskostnad/kvm i kr	402	434	441	426	442
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	0	0

\*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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 500	8 024 641	1 158 257	106 638
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			106 638	-106 638
Innevarande års avs/dis		108 000	-108 000	
Årets resultat				559 837
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>128 500</b>	<b>8 132 641</b>	<b>1 156 895</b>	<b>559 837</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 024 641
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	108 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	8 132 641

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 156 895
Årets resultat	<u>559 837</u>
Summa	1 716 732

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 716 732</b>
--------------------------------	------------------

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 111 616	3 999 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 685
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 111 616</b>	<b>4 000 697</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 728 476	-2 946 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 315	-523 943
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-183 580
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-74 749	-62 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-188 356	-179 799
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 552 895</b>	<b>-3 896 249</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 721</b>	<b>104 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 123	2 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-21
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 116</b>	<b>2 190</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>559 837</b>	<b>106 638</b>

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

Byggnader och mark	Not 9	5 611 769	5 800 125
Pågående nyanläggningar	Not 10	45 598	4 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 657 367</b>	<b>5 804 850</b>

**Summa anläggningstillgångar** **5 657 367** **5 804 850**

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		1 544	9 668
Avräkningskonto HSB		2 494 875	2 005 985
Övriga kortfristiga fordringar		15 099	5 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	294 855	231 713
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 806 373</b>	<b>2 252 510</b>

Bank	Not 12	2 441 336	2 441 336
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 441 336</b>	<b>2 441 336</b>

**Summa omsättningstillgångar** **5 247 709** **4 693 846**

**Summa tillgångar** **10 905 076** **10 498 696**

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

Medlemsinsatser	128 500	128 500
Fond för yttre underhåll	8 132 641	8 024 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 261 141</b>	<b>8 153 141</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 156 895	1 158 257
Årets resultat	559 837	106 638
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 716 732</b>	<b>1 264 895</b>

**Summa eget kapital**

Not 13

**9 977 873****9 418 036****Skulder***Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 14	101 277	102 178
Leverantörsskulder		411 484	408 875
Aktuell skatteskuld	Not 15	32 638	2 384
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 331	11 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	370 473	555 315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>927 203</b>	<b>1 080 660</b>

**Summa skulder****927 203****1 080 660****Summa eget kapital och skulder****10 905 076****10 498 696**



**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 1,1 % av anskaffningsvärdet.

**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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

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



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 392 520	3 293 688
	Hysesintäkt lokaler	358 818	358 848
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 700	96 090
	Hysesintäkt övrigt	6 640	5 070
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	42 828	41 676
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	158 460	158 460
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 851	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 651	30 686
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	22 148	14 493
		<b>4 111 616</b>	<b>3 999 011</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Företagsstöd	0	1 685
		<b>0</b>	<b>1 685</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-141 231	-172 128
	El	-372 432	-352 280
	Uppvärmning	-1 052 726	-1 072 031
	Vatten	-216 588	-173 386
	Renhållning	-122 363	-122 486
	TV, bredband, iptelefoni	-36 652	-36 623
	Serviceavtal	-3 309	-8 501
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-481 589	-717 573
	Försäkringar	-43 200	-41 739
	Fastighetsskatt	-164 814	-131 090
	Övriga driftskostnader	-93 572	-118 957
		<b>-2 728 476</b>	<b>-2 946 794</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 805	-9 312
	Förvaltningskostnader	-291 917	-277 475
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 664	-28 757
	Föreningsverksamhet	-500	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-142 725	-173 799
	Konsulter	-47 519	0
	Förbrukningsinventarier	-7 585	0
	Medlemsavgifter HSB	-34 600	-34 600
		<b>-561 315</b>	<b>-523 943</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	OKV och ny motorvärmare (2018)	0	-183 580
		<b>0</b>	<b>-183 580</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-59 967	-47 536
	Övriga arvoden	0	-432
	Revisionsarvode	-1 729	-1 729
	Sociala avgifter	-11 428	-10 598
	Utbildning	-1 625	-1 838
		<b>-74 749</b>	<b>-62 133</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-188 356	-179 799
		<b>-188 356</b>	<b>-179 799</b>

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

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 005 233	18 005 233
Ingående anskaffningsvärde mark	128 200	128 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	310 094	310 094
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 443 527</b>	<b>18 443 527</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 333 308	-12 153 509
Årets avskrivningar byggnader	-188 356	-179 799
Ingående avskrivningar markanläggningar	-310 094	-310 094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 831 758</b>	<b>-12 643 402</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 611 769</b>	<b>5 800 125</b>
Bokförda värden byggnader	5 483 569	5 671 925
Bokförda värden mark	128 200	128 200

**Fastighetsbeteckning:** Stenbiten 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder	1947	42 000 000	14 200 000	56 200 000	37 200 000
Lokaler	1947	1 404 000	1 032 000	2 436 000	1 949 000
		<b>43 404 000</b>	<b>15 232 000</b>	<b>58 636 000</b>	<b>39 149 000</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar: fasader och balkonger	4 725	0
Konsultarvode renovering fasader och balkonger	40 873	4 725
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>45 598</b>	<b>4 725</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	51 668	43 200
Förutbetald kabel-TV och bredband	60 992	9 161
Förutbetald administration	90 868	179 352
Förutbetald fastighetsskötsel	91 327	0
	<b>294 855</b>	<b>231 713</b>

**Not 12 Bank**

Konto i Länsförsäkringar och Swedbank	2 441 336	2 441 336
	<b>2 441 336</b>	<b>2 441 336</b>

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 500	0	8 024 641	1 158 257	106 638
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	106 638	-106 638
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			108 000	-108 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					559 837
Belopp vid årets utgång	128 500	0	8 132 641	1 156 895	559 837

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde				102 178	116 494
Uttag				-901	-14 316
				101 277	102 178

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld				32 638	2 384
				32 638	2 384

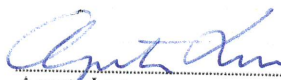
**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder				11 331	11 907
				11 331	11 907

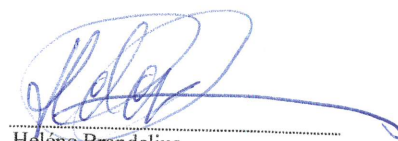
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, snörenhållning				44 296	239 959
Upplupen revision				9 592	9 312
Förutbetalda årsavgifter och hyror				316 585	288 017
Reparationer				0	17 732
Bostadsrätthavare				0	295
				370 473	555 315

19/5 2020

  
Agneta Larsson

  
Astrid Hedquist

  
Heléne Brandelius

  
Håkan Svemark

  
Jan-Erik Larsson

  
Leif Westergren

  
Ulf Kärwik

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-26

  
Filip Ingelström

Revisor vald av föreningsstämman

  
Anna Maria Christansson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbiten i Östersund, org.nr. 793200-0693

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbiten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stenbiten i Östersund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 26/5 2020



Anna Maria Christiansson

Filip Ingelström

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor