



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mjölaren i Norrköping

Org.nr. 716425-8407

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Mjölaren 9 i Norrköping, som färdigställdes år 2018, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 oktober 2018. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta, bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Stämman beslutade i ett första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Peter Erlandsson	Ordförande	i tur att avgå
Ann-Christin Olldén	Ledamot	i tur att avgå
Dieter Schultz	Ledamot	i tur att avgå
Marja-Leena Illovaara	Ledamot utsedd av HSB	
Frida Danielsson	Ledamot utsedd av HSB	
Helena Cimbritz	Suppleant	i tur att avgå
Per Nordin	Suppleant utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Peter Erlandsson, Ann-Christin Olldén, Dieter Schulze, Marja-Leena Illovaara samt Frida Danielsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda styrelsemöten. *cc*

Revisor

Revisorer har under året varit Markus Lindberg med Inga-Britt Gustafsson Ström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Irma Görtz, ordförande, samt Anders Lantz och Ingrid Anjou.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Mjölaren 9 i Norrköpings kommun med adresserna Västgötegatan 14-20, Mäster Påvels Gränd 7 samt Tunnbindaregatan 6. Husen färdigställdes år 2018 och innehåller 69 bostadsrätter om 5 403 m², 4 lokaler om 274 m² (52, 79, 84 resp 59 kvm styck) samt 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

24 st.	2 rum och kök
35 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök

Medellägenhetsyta 78,3 m².

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HSB Östra	Vicevärd
Telia	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft en arbetsgrupp som ansvarat för projektet att glasa in balkongerna. Inglasningen har bekostats av respektive medlem.

Vidare har föreningen satt upp hängrännor och snörasskydd på taket.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en övernattningslägenhet för medlemmarna att hyra. Rummet fungerar också som styrelserum.

Mjölaren utsågs under 2019 till bästa HSB-projekt 2017-2018. Priset vanns i konkurrens med 9 andra byggprojekt under samma period. En plakett om priset finns uppsatt på Västgötegatan.

cc

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 104 (102). Härutöver är enligt stadgarna HSB Östra medlem i bostadsrättsföreningen. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Den för år 2020 upprättade budgeten visar på ett budgeterat underskott. Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 1 % from 2020-01-01. Underskottet beror på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har ett positivt budgeterat kassaflöde.

I enlighet med föreningens stadgar har en underhållsplan upprättats, vilken kommer att revideras årligen. Föreningen följer den 40-åriga planen, vilken ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Garantibesiktning, så kallad 2-årsbesiktning, kommer att ske i februari 2020. En förbesiktning av allmänna utrymmen kommer göras av styrelsen och projektledare och lämnas till besiktningsmannen för bedömning.

Ett lån på 26 619 tkr har satts om i januari 2020. Lånet placerades med Stiborränta med 1 års kapitalbindningstid.

Flerårsöversikt

	2019	2018**	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 544	2 926	0	0	0
Årets resultat, tkr	-1 370	-1 317	-12	-13	-4
Balansomslutning, tkr	234 885	237 154	222 618	120 126	0
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	656	650			
Driftskostnad, kr/kvm *	429	334			
Ränta, kr/kvm	204	175			
Lån, kr/kvm	14 067	14 208			
Fond för yttre underhåll, tkr	537	191			
Likviditet %	134%	87%			
Soliditet %	66%	66%			

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %.

ec



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

** 2018 innefattar 10 månader.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 februari 2019 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 656 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	118 866 000	37 824 000	191 000	-219 683	-1 316 792	155 344 525
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				-1 316 792	1 316 792	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			346 000	-346 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			0	0		0
Årets resultat					-1 369 893	-1 369 893
Belopp vid						
årets utgång	118 866 000	37 824 000	537 000	-1 882 475	-1 369 893	153 974 633

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 882 475
Årets resultat	-1 369 893
Summa till stämmans förfogande	-3 252 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 252 367
-----------------------------------	------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

ce

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 144 717	3 993 971
Övriga rörelseintäkter	3	80 648	80 035
Summa rörelseintäkter		5 225 365	4 074 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 041 803	-1 491 007
Övriga externa kostnader	5	-377 263	-405 916
Personalkostnader och arvoden	6	-17 975	-1 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 002 166	-2 501 805
Summa rörelsekostnader		-5 439 209	-4 399 928
Rörelseresultat		-213 844	-325 922
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 156 049	-990 870
Summa finansiella poster		-1 156 049	-990 870
Resultat efter finansiella poster		-1 369 893	-1 316 792
Årets resultat		-1 369 893	-1 316 792

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-1 369 893	-1 316 792
Reservering till fond yttre underhåll	-346 000	-191 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Underskott	-1 715 893	-1 507 792

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mjölaren i Norrköping

716425-8407

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	232 450 028	235 452 195
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		232 450 028	235 452 195
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		232 450 528	235 452 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		909	0
Övriga fordringar		112 737	0
Avräkningskonto HSB Östra		2 206 765	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	114 558	105 249
Summa kortfristiga fordringar		2 434 969	105 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	0	1 595 577
Summa kassa och bank		0	1 595 577
Summa omsättningstillgångar		2 434 969	1 700 826
SUMMA TILLGÅNGAR		234 885 497	237 153 521



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Mjölaren i Norrköping

716425-8407

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		118 866 000	118 866 000
Upplåtelseavgifter		37 824 000	37 824 000
Fond för yttre underhåll		537 000	191 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		157 227 000	156 881 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 882 475	-219 683
Årets resultat		-1 369 893	-1 316 792
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 252 367	-1 536 475
Summa eget kapital		153 974 633	155 344 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	52 702 000	53 238 000
Summa långfristiga skulder		52 702 000	53 238 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	27 155 000	27 423 000
Leverantörsskulder		179 503	162 335
Aktuella skatteskulder		163 790	266 789
Övriga skulder	14	77 838	65 059
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	632 733	653 813
Summa kortfristiga skulder		28 208 864	28 570 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 885 497	237 153 521

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen saknar skattemässigt underskottsavdrag.

Förvärvet av fastigheten skedde till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna fördes direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 20 280 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, med den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

HSB Brf Mjölaren färdigställdes år 2018 och inflyttning skedde i slutet av februari och början av mars, varför år 2018 enbart omfattar drygt 10 månader.

2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter	3 543 789	2 926 058
Hyrer	1 204 790	877 911
Hyresbortfall	-18 371	-52 777
Intäkter konsumtionsavgift	309 828	201 979
Övriga intäkter	104 681	800
Summa nettoomsättning	5 144 717	3 953 971

3 Övriga rörelseintäkter

2019

2018

Andrahandsuthyrningar	3 880	2 653
Överlåtelseavgift	8 141	19 346
Pantförskrivningsavgift	7 835	51 870
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	60 792	6 166
Övriga rörelseintäkter	80 648	80 035

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	235 621	96 894
Elavgifter	485 445	357 371
Uppvärmningsavgifter	378 807	274 119
Vatten och avlopp	199 704	46 553
Sophämtning	87 413	82 741
Övrig renhållning	0	4 062
Försäkringar	71 471	64 355
Kabel-tv	191 804	159 715
Fastighetsskötsel	374 732	328 987
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	9 560	42 920
Övriga kostnader	7 246	33 290
Summa driftskostnader	2 041 803	1 491 007
5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	12 888	-6 602
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	134 730	115 245
Avtal vicevärdsuppdrag	115 108	98 462
Övriga förvaltningskostnader	12 670	14 362
Konsultarvoden	52 619	58 000
Medlemsavgift HSB	27 200	27 200
Möteskostnader	5 600	22 126
Överlåtelseavgift	16 448	21 841
Pantförskrivningsavgift	0	55 283
Summa övriga externa kostnader	377 263	405 916
6 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	15 200	0
Arvode föreningsvald revisor	600	1 200
Sociala avgifter	2 175	0
Övriga personalkostnader	0	0
Summa personalkostnader och arvoden	17 975	1 200

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

7 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2138	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2019	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	199 954 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	38 000 000
Årets investering byggnader	0	15 336 880
Årets omklassificering	0	184 617 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 954 000	237 954 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 501 805	0
Årets avskrivningar	-3 002 166	-2 501 805
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 503 972	-2 501 805
Utgående redovisat värde	232 450 028	235 452 195
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	0
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 404 000	0
Taxeringsvärde byggnad - bostäder under nyuppförande		41 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	844 000	576 000
Totalt taxeringsvärde	128 248 000	54 376 000

Fastighetsbeteckning: Mjölaren 9

8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	0	184 617 120
Årets omklassificering	0	-184 617 120
Utgående redovisat värde	0	0

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 558	105 249
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 558	105 249

11 Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		0	1 595 577
Summa kassa och bank		0	1 595 577
12 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta nv datum		
Swedbank AB	1,35 2021-01-25	26 619 000	26 887 000
Swedbank AB	1,159 2020-01-28	26 619 000	26 887 000
Swedbank AB	1,84 2023-01-25	26 619 000	26 887 000
		79 857 000	80 661 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till		804 000	804 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		26 351 000	26 619 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		52 702 000	53 238 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 216 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		75 837 000	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		81 264 000	81 264 000
Summa ställda säkerheter		81 264 000	81 264 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		804 000	804 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		26 351 000	26 619 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		27 155 000	27 423 000
14 Övriga skulder		2019-12-31	2018-12-31
Depositioner		35 500	35 000
Redovisningskonto för moms		39 121	30 059
Personalens källskatt		2 400	0
Lagstadgade sociala avgifter		817	0
Summa övriga kortfristiga skulder		77 838	65 059

OC

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	0	1 800
Upplupna räntekostnader	132 685	112 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 889	172 681
Förskottsbetalda hyror och avgifter	377 173	361 157
Avtalsplacerade betalningar	4 986	5 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	632 733	653 813

Norrköping 200319



Peter Erlandsson



Ann-Christin Olldén



Dieter Schulze



Marja-Leena Illovaara



Frida Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Markus Lindberg

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB – där möjligheterna bor

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 595 577
Pengar in	
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	5 225 365
Summa årets flöde in	5 225 365
Pengar ut	
Driftskostnader	-2 041 803
Övriga externa kostnader	-377 263
Personalkostnader	-17 975
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 156 049
Ökning av fordringar	-122 954
Minskning av korta skulder	-94 132
Amortering av lån	-804 000
Summa årets utflöde	-4 614 177
Summan av kassa flödet	611 188
Likvida medel vid årets slut	2 206 765

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mjölaren i Norrköping, org.nr. 716425-8407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mjölaren i Norrköping för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

cc

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 Mjölaren i Norrköping för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Norrköping den 9/4 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Markus Lindberg
Av föreningen vald revisor