

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fageråsen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0630) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bjästa 3:90, byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektiv bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
96	lägenheter (bostadsrätt)	5978
34	garage	
55	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-31. På stämman deltog 35 medlemmar+ 9st poströster. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Pga corona så hölls årsmötet utomhus och poströstning fanns som alternativ.

Föreningen hade vid årets slut 97 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

M.L.
1
Mats Wosgren
B.B.
int
Lag
M. Sjö
R.H.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Olofsson	ordförande
Ingela Gardemyr	vice ordförande
Marcus Lindmark	sekreterare
Bo Berger	ledamot
Mats Norgren	ledamot
Marie Lombardi	ledamot
Martin Vallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Olofsson, Ingela Gardemyr och Bo Berger .

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Olofsson, Ingela Gardemyr , Marie Lombardi, Marcus Lindmark, två i förening.

Revisor har varit Irene Norberg med Ingbritt Johansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Ådahl, Lisbeth Jansson, Synnöve Östman med Eva Ådahl som sammankallande.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Inga aktiviteter på grund av rådande läge med Covid -19

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning.

Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-20 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 136.000kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-11-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Utbyte av termostater, underhåll av tvättstugor och maskiner
2018	Montering av mätutrustning av värme i 60-tal lägenheter och trapphus. Injustering av värme i lägenheter. Relining av återstående avloppsledningar i samtliga hus. Lagenlig energideklaration. Kvalitetsbesiktning av tak.
2019	Utbyte och ombyggnation av takluckor. Reparation av taktäckning. Montage av värmekabel i takavlopp.
2020	Utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugorna på Pianovägen 16 och den ena på Pianovägen 22. Besiktning av värmerör och utbyte av ventiler i bottenplan på samtliga hus. Nya parkeringar som klarar laddning av elbilar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av entréer och undertak. Ventilationskontroll ovk (PGA av corona har den skjutits på).

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,6%.

I budget för 2021 ingår 152.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 632 kr/m² 2021.

Våra hus kräver ständigt underhåll för att bibehålla kvalite och tillfredställande standard. Avgifter för el, Vatten, energi, försäkringar mm. ökar och vi måste därför höja avgifterna i motsvarande grad för att bibehålla en sund ekonomi.

Medlemsinformation

Av föreningens 96 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4291	4251	3971	3888	3823
Rörelseresultat i tkr	177	811	398	630	383
Resultat efter finansiella poster i tkr	52	627	168	394	142
Soliditet %	31	31	29	27	24
Årsavgift/kvm* i kr	619	609	597	583	572
Driftskostnad/kvm i kr	486	422	437	419	440
Räntekostnad/kvm i kr	21	31	39	41	43
Bankskuld/kvm i kr	1639	1708	1597	1674	1751

*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

4
NW M.L
B.B
IN
lag
Sto
MR

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 och 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	686 795	3 422 990	275 106	627 049
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	627 049	-627 049
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		136 000	-136 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-251 280	251 280	
Årets Resultat				51 691
Belopp vid årets utgång	686 795	3 307 710	1 017 436	51 691

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 422 990
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	136 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-251 280
Fondbehållning vid årets slut	3 307 710

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 017 436
Årets resultat:	51 691
Summa	1 069 127
Balanseras i ny räkning	1 069 127

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

5
M.N. M.L. IN lag M. Glo
B.B.



RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 291 143		4 251 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 059		118 750
Summa rörelseintäkter		4 405 202		4 369 765
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 907 584		-2 520 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 048		-324 446
Underhåll enligt plan	Not 6	-251 280		0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-172 216		-122 991
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-603 648		-590 905
Summa rörelsekostnader		-4 227 776		-3 558 556
Rörelseresultat		177 427		811 209
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 814		2 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 415		-186 335
Övriga finansiella poster	Not 9	-135		-45
Summa finansiella poster		-125 736		-184 160
Årets resultat		51 691		627 049

MW
B.B

M-L

IN

lag M
Ho



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	13 703 547	14 307 195
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 703 547</u>	<u>14 307 195</u>

Summa anläggningstillgångar

13 703 547 14 307 195

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 181	1 952
Avräkningskonto HSB		1 463 700	985 831
Aktuell skattefordran	Not 11	5 395	5 395
Övriga kortfristiga fordringar		66 548	42 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	221 836	223 168
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 759 660</u>	<u>1 259 197</u>

Bank

Not 13	661 970	798 468
	<u>661 970</u>	<u>798 468</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 421 630 2 057 665

Summa tillgångar

16 125 177 16 364 860

MNV M-L IN 7 lag MU SO

Roh

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser		686 795	686 795
Fond för yttre underhåll		3 307 710	3 422 990
Summa bundet eget kapital		3 994 505	4 109 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 017 436	275 106
Årets resultat		51 691	627 049
Summa fritt eget kapital		1 069 126	902 156

Summa eget kapitalNot 14 **5 063 631** **5 011 940****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 386 650	0
Summa långfristiga skulder		9 386 650	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	412 600	10 211 850
Medlemmarnas inre fond	Not 17	303 893	390 889
Leverantörsskulder		315 334	165 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 911	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	637 158	581 641
Summa kortfristiga skulder		1 674 896	11 352 920

Summa skulder**11 061 546** **11 352 920****Summa eget kapital och skulder****16 125 177** **16 364 860**

MN
B.B
M-L
in⁸

M
Lag
Slo

R.R

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

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 2,7 % 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 366 310 kr.

M.M. M.L. 9
B.B. IN
Lag M
Ho

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 701 766	3 643 416
	Årsavgifter egna	240 000	240 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	219 256	217 894
	Hysesintäkt övrigt	2 850	3 200
	Årsavgift el	111 015	135 806
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 692	10 699
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	6 564	0
		4 291 143	4 251 015
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	114 059	118 750
		114 059	118 750
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-542 749	-211 714
	El	-361 687	-404 609
	Uppvärmning	-717 594	-750 852
	Vatten	-340 184	-320 336
	Renhållning	-87 228	-90 229
	TV, bredband, iptelefoni	-241 932	-70 971
	Obligatoriska besiktningar	-3 513	0
	Serviceavtal	0	-13 395
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-479 282	-501 414
	Försäkringar	-64 035	-59 306
	Fastighetsskatt	-41 850	-41 850
	Övriga driftskostnader	-27 530	-55 538
		-2 907 584	-2 520 214
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 800	-9 138
	Förvaltningskostnader	-202 386	-175 115
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 135	-8 320
	Föreningsverksamhet	-5 556	-22 055
	Kontorsutrustning och -material	-10 471	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-8 550
	Konsulter	-12 900	-54 000
	Förbrukningsinventarier	0	-14 468
	Medlemsavgifter HSB	-32 800	-32 800
		-293 048	-324 446
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-251 280	0
		-251 280	0

MW
B,B

M-L

IN

lag M
Jo



Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-99 200	-87 200
Löner för anställda	-26 875	-10 405
Övriga arvoden	-10 350	0
Övriga personalkostnader	-734	0
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-32 057	-20 436
Utbildning	0	-1 950
	<u>-172 216</u>	<u>-122 991</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-541 116	-528 373
Markanläggningar	-62 532	-62 532
Summa avskrivningar	<u>-603 648</u>	<u>-590 905</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-135	-45
	<u>-135</u>	<u>-45</u>

MN
B.B

M.L

IN

11

lag

M

Lo

R&A

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 684 059	18 622 603
	Omklassificering	0	0
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-197 719
	Årets investering byggnader	0	1 259 175
	Ingående anskaffningsvärde mark	818 295	818 295
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 284	2 501 284
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 003 638	23 003 638
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 116 315	-7 785 660
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	197 719
	Årets avskrivningar byggnader	-541 116	-528 373
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-580 128	-517 596
	Årets avskrivningar markanläggningar	-62 532	-62 532
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 300 091	-8 696 443
	Utgående bokfört värde	13 703 547	14 307 195
	Bokförda värden byggnader	11 026 629	11 567 744
	Bokförda värden mark	818 295	818 295
	Bokförda värden markanläggningar	1 858 624	1 921 156

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	10 600 000	1 980 000	12 580 000	12 580 000
Lokaler	1965	289 000	122 000	411 000	411 000
		10 889 000	2 102 000	12 991 000	12 991 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	5 395	5 395
		5 395	5 395

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	65 818	64 035
	Förutbetald Hsb	156 018	153 453
		221 836	223 168

Not 13	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Sbab	446 737	445 401
	Swedbank	215 233	353 067
		661 970	798 468

MW
B,B

M.L IN

lag M
Sto

Ra

**Not 14 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	686 795	3 422 990	275 106	627 049
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	627 049	-627 049
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		136 000	-136 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-251 280	251 280	
Årets Resultat				51 691
Belopp vid årets utgång	686 795	3 307 710	1 017 436	51 691

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,06%	2020-05-28	9 799 250	412 600
			9 799 250	412 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 386 650
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 650 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 736 250

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
Summa ställda säkerheter	12 350 000	12 350 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	390 889	435 359
Uttag	-86 995	-44 470
	303 893	390 889

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 112	0
Arbetsgivaravgifter	2 624	0
Övriga kortfristiga skulder	175	2 710
	5 911	2 710

MAN
B.B M-L IN
lag
Sto
13



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	270 976	238 025
Upplupna räntekostnader	9 495	10 690
Upplupen revision	10 000	8 700
Upplupen fastighetsförvaltning	14 393	0
Upplupen bredband, TV	13 470	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	318 824	324 226
	637 158	581 641

28,5 2021

Bo Berger
Bo Berger

Håkan Olofsson
Håkan Olofsson

Ingela Gardemyr
Ingela Gardemyr

Marcus Lindmark
Marcus Lindmark

Mari Lombardi
Mari Lombardi

Martin Wallin
Martin Wallin

Mats Norgren
Mats Norgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-14

Irene Norberg
Irene Norberg

Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

MW
B.B *M.L*

SB *M*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fageråsen i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fageråsen i Örnköldsvik för år 2020.

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 2020 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

MMW
B.B M.L
lag
Sto IN
R

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 Fageråsen i Örnsköldsvik för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisor 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 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.

Örnsköldsvik den 19/4 2021

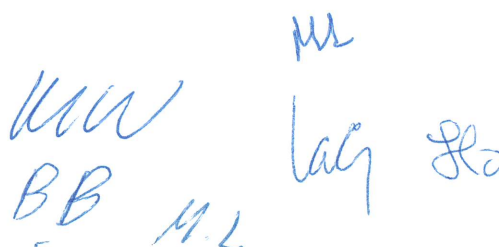

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210614



Irene Norberg

Av föreningen vald revisor


Handwritten initials and signatures: MW, BB, M.L., lag, Ho