

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rektorn med säte i Bollnäs (org.nr 786500-1361) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Rektorn 3, byggd år 1988 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
58	lägenheter (bostadsrätt)	4 691
20	garage	
32	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 21 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; *Stämman hölls utomhus i vår innegård.*

Föreningen hade vid årets slut 59 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sven-Erik Andersson	ordförande
Lars-Erik Ceder	vice ordförande
Anders Roos	sekreterare
Margareta Walli	ledamot
Hans Olofsson	ledamot
Jan-Erik Flink	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

*ell*

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Roos, Margareta Walli och Hans Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmateknare har varit Sven-Erik Andersson, Anders Roos, Lars-Erik Ceder och Jan-Erik Flink två i förening.

Revisor har varit Hans Eriksson med Margareta Lindberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Marie Blom, Inger Eriksson och Magnus Berglund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter Laila Roos, Irene Westberg och Annie Nilsson.

Styrelsens kommentarer: Under året har fritidskommittén ordnat en surströmmingsfest utomhus. I början av året ordnades ett antal bingoträffar. Kommittén har även skött om blommor och växter. Som vanligt har fritidskommittén gjort ett mycket bra arbete under året.

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 2020-08-14 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas

*ll*

under innevarande räkenskapsår. Kostnaden för 2018 som belastar 2020 uppgår till 4.716:- och kostnaden för 2019 som belastar 2020 uppgår till 5.398:-

### 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: 212.000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-25.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Målning av garage och cykelförråd. Planering och asfaltering vid cykelförråd. Byte av två torktumlare.
2019	Upprustning av innergården. Efter schaktarbeten har platsättning gjorts. En paviljong har uppförts samt planteringar och en boolbana. Byte av samtliga garageportar.
2018	Målning av trapphusen.
2017	Utbyte och målning träpaneler i fasader och fönster.
2016	Utvändig målning av fönster. I förebyggande syfte har spolning av avlopp gjorts i samtliga lägenheter.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Enligt Underhållsplan. 1st Tvättmaskin och OVK-Besiktning

*ll*

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 218.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 658 kr/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 58 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 303	3 319	3 319	3 322	3 327
Rörelseresultat i tkr	634	741	667	783	697
Resultat efter finansiella poster i tkr	371	398	264	360	264
Balansomslutning i tkr	28 043	28 124	28 335	28 339	28 714
Soliditet %	31,6 %	30,2 %	28,6 %	27,7 %	26,0 %
Årsavgift/kvm* i kr	658	658	658	658	658
Driftskostnad/kvm i kr	360	364	345	396	363
Räntekostnad/kvm i kr	56	73	86	90	92
Bankskuld/kvm i kr	3 839	3 958	4 078	4 138	4 318

\*Årsavgiften består utav årsavgiften (3.086.328) genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 och 2018 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.

*du*

## Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 757 008	0	2 035 534	3 311 163	398 364
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				398 364	-398 364
Innevarande års avs/disposition			-57 292	57 292	
Årets resultat					371 156
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>2 757 008</b>	<b>0</b>	<b>1 978 242</b>	<b>3 766 818</b>	<b>371 156</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 035 534
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	212 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-269 292</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>1 978 242</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 766 818
Årets resultat	<u>371 156</u>
Summa	4 137 974

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **4 137 974**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 302 819	3 318 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 718	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 311 537</b>	<b>3 318 489</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 687 132	-1 709 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 907	-151 375
Underhåll enligt plan	Not 6	-269 292	-143 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-131 503	-144 987
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-433 748	-428 294
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 677 581</b>	<b>-2 577 463</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>633 956</b>	<b>741 026</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 913	-342 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-262 800</b>	<b>-342 662</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>371 156</b>	<b>398 364</b>

*ell*



## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

26 506 197

26 936 377

Inventarier och installationer

Not 10

13 379

16 947

**Summa materiella anläggningstillgångar**

26 519 576

26 953 324

**Summa anläggningstillgångar**

26 519 576

26 953 324

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 370 186

1 040 350

Övriga kortfristiga fordringar

15 061

7 784

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

137 752

120 690

**Summa kortfristiga fordringar**

1 522 999

1 168 824

Kassa

876

1 681

**Summa kassa och bank**

876

1 681

**Summa omsättningstillgångar**

1 523 875

1 170 505

**Summa tillgångar**

28 043 451

28 123 829

lll

**Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Insatser		2 757 008	2 757 008
Fond för yttre underhåll		1 978 242	2 035 534
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>4 735 250</u>	<u>4 792 542</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		3 766 818	3 311 163
Årets resultat		371 156	398 364
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>4 137 974</u>	<u>3 709 527</u>

**Summa eget kapital**

Not 12    **8 873 225**    **8 502 068**

**Skulder**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 842 820	18 006 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>10 842 820</u>	<u>18 006 590</u>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		7 163 770	560 040
Medlemmarnas inre fond	Not 14	442 950	446 086
Leverantörsskulder		292 987	156 101
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 293	2 277
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 117	2 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	411 289	448 656
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>8 327 407</u>	<u>1 615 171</u>

**Summa skulder**

**19 170 227**    **19 621 761**

**Summa eget kapital och skulder**

**28 043 451**    **28 123 829**

*ler*



## 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.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2020 vilket påverkar jämförelsetalen driftkostnad/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 1,2 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 15 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16.609.452 kr.



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 086 328	3 086 328
	Hysesintäkt garage och bilplatser	113 500	116 070
	Hysesintäkt övrigt	3 300	5 500
	Årsavgift el	112 845	129 603
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	41 224	41 064
	Avsatt till inre fond	-61 704	-61 704
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 326	1 628
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	0
		<b>3 302 819</b>	<b>3 318 489</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	8 718	0
		<b>8 718</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-199 085	-177 426
	El	-269 478	-270 987
	Uppvärmning	-466 829	-503 474
	Vatten	-143 001	-142 871
	Renhållning	-66 307	-58 219
	TV, bredband, iptelefoni	-42 675	-42 676
	Serviceavtal	-26 766	-43 575
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 314	-3 381
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-249 605	-317 096
	Försäkringar	-56 115	-40 941
	Fastighetsskatt	-89 762	-86 746
	Övriga driftskostnader	-33 194	-21 915
		<b>-1 687 132</b>	<b>-1 709 307</b>

*ll*



HSB - för möjligheten här

## HSBs Brf Rektorn i Bollnäs

Org nr 786500-1361

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisionsarvode	-9 700	-9 758
Förvaltningskostnader	-100 446	-99 144
Kostnader överlåtelse och panter	-6 860	-2 093
Föreningsverksamhet	-2 820	0
Kontorsutrustning och -material	-782	-3 982
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 520	-14 749
Förbrukningsinventarier	-3 379	-249
Medlemsavgifter HSB	-21 400	-21 400
	<b>-155 907</b>	<b>-151 375</b>
<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll av tvättstuga, två nya torktumlare	-74 625	-66 000
Underhåll och byte av garageportar	0	-77 500
Underhåll installationer, filterbyte och byte av reglerutrustning ventilati	-49 208	0
Utvändig målning av carport, garage och förråd.	-113 750	0
Underhåll OVK, obligatorisk ventilationskontroll	-8 345	0
Underhåll mark och utemiljö	-23 364	0
	<b>-269 292</b>	<b>-143 500</b>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode till styrelsen	-45 300	-37 600
Löner för anställda	0	-16 200
Vicevärdsarvode	-60 000	-60 000
Övriga arvoden	-10 400	-10 800
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-13 803	-18 387
	<b>-131 503</b>	<b>-144 987</b>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-411 121	-418 846
Markanläggningar	-19 058	-7 941
Inventarier	-3 568	-1 507
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-433 748</b>	<b>-428 294</b>

*ll*

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 758 336	34 758 336			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 745 000	1 745 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	285 875	0			
	Årets investering markanläggning	0	285 875			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 789 211</b>	<b>36 789 211</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 844 893	-9 426 047			
	Årets avskrivningar byggnader	-411 121	-418 846			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 941	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-19 058	-7 941			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 283 014</b>	<b>-9 852 834</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>26 506 197</b>	<b>26 936 377</b>			
	Bokförda värden byggnader	24 502 321	24 913 443			
	Bokförda värden mark	1 745 000	1 745 000			
	Bokförda värden markanläggningar	258 876	277 934			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
	Rektorn 3 i Bollnäs					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1988	26 000 000	7 000 000	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	1988	245 000	443 000	688 000	688 000
			<b>26 245 000</b>	<b>7 443 000</b>	<b>33 688 000</b>	<b>33 688 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 707	25 253
	Årets investeringar	0	18 454
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 707</b>	<b>43 707</b>
	Ingående avskrivningar	-26 760	-25 253
	Årets avskrivningar	-3 568	-1 507
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30 328</b>	<b>-26 760</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 379</b>	<b>16 947</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	72 533	56 115
	Förutbetald kabel-TV och bredband	12 802	12 949
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	26 027	51 626
	Förutbetald kostnad Teknisk fastighetsservice	26 390	0
		<b>137 752</b>	<b>120 690</b>

*lu*

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 757 008	0	2 035 534	3 311 163	398 364
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	398 364	-398 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			212 000	-212 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-269 292	269 292	
Årets Resultat					371 156
Belopp vid årets utgång	2 757 008	0	1 978 242	3 766 818	371 156

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,39%	2024-09-30	11 018 820	176 000
Stadshypotek		1,51%	2021-09-30	6 987 770	176 040
				18 006 590	352 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 842 820
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,45%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 408 160
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					16 246 390

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	34 746 000	34 746 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 746 000</b>	<b>34 746 000</b>

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	446 086	448 819
Avsättning	61 704	61 704
Uttag	-64 839	-64 437
	<b>442 950</b>	<b>446 086</b>

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	5 293	2 277
	<b>5 293</b>	<b>2 277</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt (IMD EI)	3 785	0
Personalens källskatt	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	511	511
Övriga kortfristiga skulder	5 321	0
	<b>11 117</b>	<b>2 011</b>

*lu*

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	25 500	21 000
Upplupen kostnad Teknisk Fastighetsservice	0	11 729
Upplupna sociala avgifter	8 012	6 598
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 024	76 009
Upplupna räntekostnader	25 527	39 373
Upplupen revision	10 000	9 800
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	0	20 508
Upplupen kostnad Kone, hissar	10 481	0
Upplupen kostnad Elon	1 745	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	297 000	263 639
	<b>411 289</b>	<b>448 656</b>

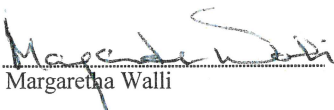
30/3 2021

  
Anders Roos

  
Hans Olofsson

  
Jan-Erik Flink

  
Lars Erik Ceder

  
Margaretha Walli

  
Sven-Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13

  
Hans Eriksson

  
Eva-Riitta Salminen

Hans Eriksson  
Revisor vald av föreningsstämman

Eva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rektorn, org.nr. 786500-1361

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rektorn 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 Rektorn 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Bollnäs den 13/4 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Hans Eriksson  
Av föreningen vald revisor