



# Styrelsen för HSB BRF SANDSTEKELN I BORÅS

Org.nr: 716447-6843

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Sandstekeln i Borås

Org nr 716447-6843

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1962 på fastigheten Sandstekeln 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogshydegatan 27-37 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1	rok	137,0 m <sup>2</sup>
		30 st	2	rok	1 594,0 m <sup>2</sup>
		31 st	3	rok	2 265,0 m <sup>2</sup>
		<u>65 st</u>			<u>4 162,0 m<sup>2</sup></u>
P-platser	Hysesrätt	48 st			
Totalt		<u>111 st</u>			<u>4 162,0 m<sup>2</sup></u>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte haft några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Målning av plåtdelar på tak. Måla linjer på parkeringsplatser.

### Tidigare utfört underhåll

	ÅR
Takomläggning	2001-2003
Stambyte och renovering av badrum	2001-2003
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Fönsterbyte	2010
Byte av el i trapphus och källare	2011
Renovering av entrédörrar	2011
Dräneringsarbeten samt renovering av sockel och källartrappor	2012
Fasadrenovering inklusive hydroforbering	2014
Dränering	2016

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 773 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett positivt resultat. Efter genomgång av budgeten beslöt styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna för närvarande. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 191 582 kr. Under året har föreningen amorterat 419 806 kr, vilket ger en amorteringstakt på 29 år.

Föreningen har under året gjort en extra amortering på 1 800 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 24 medlemmar.

Extra stämma hölls 2020-11-23

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar (fg. år 80) 11 medlemmar har utträtt och 11 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

W



HSB - där möjligheterna bor

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Antonio Matek	ordförande avgick 2020-11-23
Anneli Pilelund	ordförande fr.o.m 2020-11-23
Amil Cavdar	sekreterare
Viktor Dalbäck	ledamot
Kerstin Brantvik	ledamot
Anneli Pilelund	ledamot
Christopher Tisell	ledamot fr.o.m 2020-11-23
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anneli Pilelund, Kerstin Brantvik och Christopher Tisell.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli Pilelund, Amil Cavdar, Kerstin Brantvik och Viktor Dahlbäck, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisor har varit Toomas Aadli, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Katica Matek.

Föreningen har utsett Anneli Pilelund som representant på HSB Götas stämma.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 437	3 315	3 367	3 316	3 154
Res. efter finansiella poster, tkr	171	124	-2	294	-504
Soliditet	34%	30%	26%	26%	11%
Balansomslutning, tkr	19 563	21 583	21 288	21 463	22 320
Eget kapital, tkr	6 634	6 463	5 492	5 494	2 400
Taxeringsvärde, tkr	46 800	46 800	33 926	33 926	33 926
- varav byggnad, tkr	33 000	33 000	25 028	25 028	25 028
Underhållsfond tkr	1 668	1 400	1 459	1 493	1 906
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn.avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	773	773	770	770	776
Långfristig bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 929	3 463	3 563	3 655	4 824
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	26%	42%	44%	45%	57%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	56	61	94	116	135

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 248 884	5 082 465	1 399 773	-1 351 982	124 063
Vinstdisp enl. stämmobeslut -19				<u>124 063</u>	-124 063
				-1 227 918	
Avsättn enl plan till yttre underhåll			302 000	-302 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll			-34 232	34 232	
Årets resultat					<u>171 108</u>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 248 884</b>	<b>5 082 465</b>	<b>1 667 541</b>	<b>-1 495 686</b>	<b>171 108</b>

Föreningen äger 2 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	39 933
Årets förändring	<u>0</u>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>39 933</b>

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	-1 227 918
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-302 000
Ianspråk av underhållsplan motsvarande årets kostn	34 232
Årets resultat	<u>171 108</u>
	-1 324 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>-1 324 578</u>
	-1 324 578

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 667 541 kr.

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

W



HSB - Järnållshotarna bor

HSB BRF SANDSTEKELN I BORÅS, 716447-6843

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 437 046	3 315 434
Summa rörelsens intäkter		3 437 046	3 315 434
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 356 247	-1 971 905
Periodiskt underhåll		-34 232	-317 287
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 450	-35 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-64 293	-74 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-542 080	-542 080
Summa rörelsens kostnader		-3 034 302	-2 941 570
<b>Rörelseresultat</b>		<b>402 745</b>	<b>373 864</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 466	3 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 102	-253 176
Summa finansiella poster		-231 636	-249 801
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 108</b>	<b>124 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>171 108</b>	<b>124 063</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		171 108	124 063
Reservering till fond för yttre underhåll		-302 000	-258 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		34 232	317 287
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-96 660</b>	<b>183 350</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF SANDSTEKELN I BORÅS, 716447-6843

**Balansräkning**

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9	Not 6	16 668 391	17 210 471
		<u>1 453 117</u>	<u>1 453 117</u>
		18 121 508	18 663 588

Mark

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

18 122 008 18 664 088

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 931 0

Avräkningskonto HSB Göta

1 207 985 2 005 507

Övriga fordringar

Not 8 57 584 50 237

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

163 650 163 426

1 441 150 2 219 170

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

0 700 000

Summa omsättningstillgångar

1 441 150 2 919 170

**Summa tillgångar**

**19 563 158 21 583 258**

*Handwritten mark*



HSB - där ni alltid hittar oss

HSB BRF SANDSTEKELN I BORÅS, 716447-6843

**Balansräkning**

**2020-12-31**      **2019-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 208 951	1 208 951
Upplåtelseavgifter	5 082 465	5 082 465
Fond för yttre underhåll	<u>1 667 541</u>	<u>1 399 773</u>
	7 958 957	7 691 189

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-1 495 686	-1 351 982
Årets resultat	<u>171 108</u>	<u>124 063</u>
	-1 324 578	-1 227 918

Summa eget kapital      6 634 379      6 463 270

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>10 908 614</u>	<u>13 991 582</u>
		10 908 614	13 991 582

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 282 968	419 752
Leverantörsskulder		373 679	209 888
Skatteskulder		4 104	724
Fond för inre underhåll		25 678	25 678
Övriga skulder	Not 10	36 888	29 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>296 848</u>	<u>442 582</u>
		2 020 165	1 128 405

Summa skulder      12 928 779      15 119 987

**Summa eget kapital och skulder**      **19 563 158**      **21 583 258**

*W*



## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som Innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 340 373 kr.

**Noter**

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31**

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar**

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

**Not 1**

**Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	3 216 204	3 215 887
Hyror	82 243	84 504
Övriga intäkter	139 599	39 347
Bruttoomsättning	<u>3 438 046</u>	<u>3 339 738</u>
Avgiftsbortfall	0	-19 004
Hysesbortfall	<u>-1 000</u>	<u>-5 300</u>
	<b>3 440 546</b>	<b>3 315 434</b>

**Not 2**

**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	228 298	293 706
Reparationer	82 900	144 544
El	72 224	92 035
Uppvärmning	576 565	553 895
Vatten	188 293	169 605
Sophämtning	106 929	107 575
Kabel-TV, internet	121 990	69 958
Övriga avgifter	35 492	33 176
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 885	89 505
Förvaltningsarvoden	143 001	179 041
Övriga driftskostnader *	<u>707 670</u>	<u>238 865</u>
	<b>2 356 247</b>	<b>1 971 905</b>

\*I beloppet ingår en exceptionell kostnad för lantmäteriförrättningen med 498 000 kr.

**Not 3**

**Övriga externa kostnader**

Extern revisor - BoRevision	12 450	10 300
Medlemsavgifter	25 000	25 000
	<u>37 450</u>	<u>35 300</u>

W

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	51 106	54 200
	Revisorsarvode	1 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	0	500
	Sociala kostnader	11 062	14 190
		<u>63 668</u>	<u>72 390</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	625	2 607
		<u>625</u>	<u>2 607</u>
	<b>Totalt</b>	<b>64 293</b>	<b>74 997</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	542 080	542 080
		<u>542 080</u>	<u>542 080</u>

Noter

2020-12-31

2019-12-31

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1962

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader 27 426 067 27 426 067  
 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 27 426 067 27 426 067

Ingående ackumulerade avskrivningar -10 215 596 -9 673 516  
 Årets avskrivningar -542 080 -542 080  
 Utgående avskrivningar -10 757 676 -10 215 596

**Utgående bokfört värde 16 668 391 17 210 471**

Taxeringsvärde för Sandstekeln 1

Byggnad - bostäder 33 000 000 33 000 000  
33 000 000 33 000 000

Mark - bostäder 13 800 000 13 800 000  
13 800 000 13 800 000

Taxeringsvärde totalt 46 800 000 46 800 000

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för. 500 500

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto 57 584 50 237  
57 584 50 237



HSB - ditt möjligheter bär

HSB BRF SANDSTEKELN I BORÅS, 716447-6843

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum
			Total låneskuld
			Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	456926	1,54%	2023-10-30
Stadshypotek AB	498334	1,07%	2022-04-30
Swedbank Hypotek	2853454425	2,49%	2026-01-23
Swedbank Hypotek	2857725168	1,92%	2024-05-24
Swedbank Hypotek	2857784934	1,62%	2023-06-21
Swedbank Hypotek	2859169449	1,45%	2021-03-31
Swedbank Hypotek	2859392462	1,70%	2022-08-25
			12 191 582
			419 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>10 908 614</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			10 092 822
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>1 282 968</b>
			<b>419 752</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna pantbrev i fastighet			19 631 000
			19 631 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	15 516	16 410
Arbetsgivaravgifter	11 062	13 371
Övriga kortfristiga skulder	10 310	0
	<b>36 888</b>	<b>29 781</b>

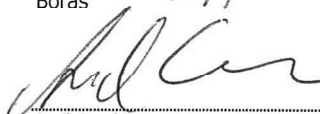
Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	29 011	30 935
Övriga upplupna kostnader	11 500	118 318
Förutbetalda hyror och avgifter	256 337	293 329
	<b>296 848</b>	<b>442 582</b>





**Noter**

**2020-12-31    2019-12-31**

Borås <sup>14/4</sup> 2021

  
Amil Cavdar

  
Arneli Pilelund

  
Christopher Tisell

  
Jan Karlsson

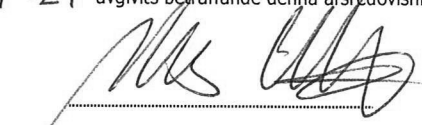
  
Kerstin Brantvik

  
Viktor Dahlbäck

Vår revisionsberättelse har 2021 <sup>04 - 29</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning



Toomas Aadli  
Av föreningen vald revisor

  
**Magnus Emilsson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandstekeln, org.nr. 716447-6843

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandstekeln 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. 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 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.



AT

## 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 Sandstekeln 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 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. 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 trygghetssätt.

### 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.

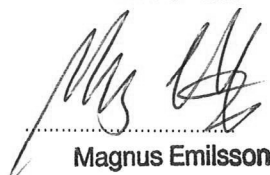
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

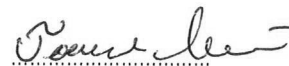
revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i 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.

Borås den 29/4 2021



Magnus Emilsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Toomas Aadli  
Av föreningen vald revisor

