

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening BRF Studenten med säte i Gävle (org.nr 785000-1079) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Norrtull 27:14, byggd år 1954 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 ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	1 834,5
1	Lokal	105,5
7	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog endast styrelsen på distans, se nedan om påverkan av Covid-19. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; styrelsen förlade stämman ca månad senare, genomförde årsstämman på distans med styrelsens ledamöter. En poströstning genomfördes före och räknades och sammanställdes under mötet. Förutom detta har möten efter covid-restriktionerna under våren genomförts på distans via dator, dessutom har aktiviteter som adventsfika ställts in.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lennart Lindström	ordförande
Henrik Karlsson	sekreterare
Karin Renström	ledamot
Johan Liljemark	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Thomas Elfström	styrelsesuppleantsuppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Henrik Karlsson, Johan Liljemark, Karin Renström och Lennart Lindström, två i förening.

Revisor har varit Aktiv Revision utsedd av styrelsen samt Borevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Styrelsens övriga kommentarer: året har präglats av byte av låskolvar till taggsystem för ytterdörr, källardörr, övre förrådsrum samt cykelrum samt ommålning av sophus/cykelrum och målning av dörrar till dessa lokaler. Föreningen har även börjat hyra ut lokalutrymmet.

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 arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande 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: 116 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-11-18.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte av lägenhetsdörrar och entrédörr. Postboxar i entrén. Målning av trapphus och hiss samt byte av belysningsarmaturer.
2019	Genomgång samt åtgärder på ventilations- och värmesystem.
2020	Målning av sophus/cykelrum, ommålning av dörrarna till dessa utrymmen samt dörrstängare till cykelförrådet. Byte av nödtelefon till hissen. Fortlöpande städning av soprum.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering av tvättstuga: byte av tvättmaskiner, mangel, torktumlare, luftavfuktare och våtrum. Hisslinor till hissen.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,5%.

I budget för 2021 ingår 125 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3% för 2021.

Övriga ändringar: 50 kr pålägg på avgiften för parkeringsplatser.

Årsavgiften är i genomsnitt 793 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Möta indexhöjning av bl a elpriser och vattenkostnader samt större renoveringar av tvättstuga.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 538	1 508	1 484	1 467	1 454
Rörelseresultat i tkr	272	44	183	313	263
Resultat efter finansiella poster i tkr	195	-39	98	222	145
Balansomslutning i tkr	7 403	7 210	7 398	7 333	7 219
Soliditet %	24	22	22	21	18
Årsavgift/kvm* i kr	770	766	758	747	740
Driftskostnad/kvm i kr	417	441	431	453	492
Räntekostnad/kvm i kr	40	43	44	47	61
Bankskuld/kvm i kr	2 697	2 744	2 790	2 836	2 882

*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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

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	47 540	0	956 102	646 468	-38 529
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-38 529	38 529
Innevarande års avs/disp			99 060	-99 060	
Årets resultat					195 488
Belopp Vid årets slut	47 540	0	1 055 162	508 879	195 488

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	956 102
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	116 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-16 940</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 055 162

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	508 879
Årets resultat	<u>195 488</u>
Summa	704 367

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **704 367**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 537 540	1 508 493
Summa rörelseintäkter		1 537 540	1 508 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-808 305	-855 932
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 831	-173 987
Underhåll enligt plan	Not 5	-16 940	-203 985
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-37 586	-46 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 533	-184 636
Summa rörelsekostnader		-1 265 195	-1 464 542
Rörelseresultat		272 344	43 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		145	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 001	-82 574
Summa finansiella poster		-76 856	-82 480
Årets resultat		195 488	-38 529

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>6 289 227</u>	<u>6 321 376</u>
	6 289 227	6 321 376

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>6 289 227</u>	<u>6 321 376</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

786	451
-----	-----

Avräkningskonto HSB

979 221	754 554
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 9	4 491	3 817
-------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

28 368	17 600
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>98 506</u>	<u>109 863</u>
--------	---------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 111 372</u>	<u>886 286</u>
------------------	----------------

Kassa

1 690	1 690
-------	-------

Bank

Not 11	<u>493</u>	<u>493</u>
--------	------------	------------

Summa kassa och bank

<u>2 183</u>	<u>2 183</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 113 555</u>	<u>888 469</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>7 402 782</u>	<u>7 209 845</u>
------------------	------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser	47 540	47 540
Fond för yttre underhåll	1 055 162	956 102
Summa bundet eget kapital	1 102 702	1 003 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	508 879	646 468
Årets resultat	195 488	-38 529
Summa fritt eget kapital	704 367	607 939

Summa eget kapitalNot 12 **1 807 069** **1 611 581****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 755 028	5 232 899
Summa långfristiga skulder		2 755 028	5 232 899

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 477 871	89 564
Medlemmarnas inre fond	Not 14	3 245	3 245
Leverantörsskulder		159 195	78 107
Aktuell skatteskuld	Not 15	203	1 082
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 100	628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	198 071	192 739
Summa kortfristiga skulder		2 840 685	365 365

Summa skulder**5 595 713** **5 598 264****Summa eget kapital och skulder****7 402 782** **7 209 845**

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% 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 411 848	1 404 804
	Hysesintäkt lokaler	29 070	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	25 200
	Årsavgift el	48 560	63 528
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 000	4 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 971	10 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	891	961
		1 537 540	1 508 493
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-86 852	-104 913
	El	-82 799	-94 170
	Uppvärmning	-216 420	-218 877
	Vatten	-88 382	-72 868
	Renhållning	-53 988	-50 778
	TV, bredband, iptelefoni	-17 640	-17 639
	Serviceavtal	-56 446	-59 156
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 514	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-78 289	-106 098
	Försäkringar	-57 229	-52 026
	Fastighetsskatt	-51 082	-51 082
	Övriga driftskostnader	-8 667	-28 325
		-808 305	-855 932
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 888	-13 039
	Förvaltningskostnader	-135 004	-130 224
	Kostnader överlåtelse och pant	-16 712	-10 439
	Föreningsverksamhet	-3 440	-495
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 945	-4 991
	Konsulter	-3 042	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-205 831	-173 987
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll målning soprum	-16 940	0
	Underhåll byte tilluftsventiler	0	-75 004
	Underhåll målning av trapphus	0	-87 048
	Underhåll dörrautomatik	0	-19 555
	Underhåll byte vs pump	0	-22 378
		-16 940	-203 985
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-28 600	-30 100
	Löner för anställda	0	-5 000
	Övriga arvoden	0	0
	Sociala avgifter	-8 986	-10 902
		-37 586	-46 002
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-196 533	-184 636
	Summa avskrivningar	-196 533	-184 636

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		9 728 342	9 441 240		
Årets investering byggnader		164 384	287 102		
Ingående anskaffningsvärde mark		129 700	129 700		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		10 022 426	9 858 042		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-3 536 666	-3 352 030		
Årets avskrivningar byggnader		-196 533	-184 636		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 733 199	-3 536 666		
Utgående bokfört värde		6 289 227	6 321 376		
Bokförda värden byggnader		6 159 527	6 191 676		
Bokförda värden mark		129 700	129 700		
Fastighetsbeteckning:	Norrtull 27:14 i Gävle				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1966	14 000 000	5 400 000	19 400 000	19 400 000
Lokaler		151 000		151 000	151 000
		14 151 000	5 400 000	19 551 000	19 551 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 9 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran				4 491	3 817
				4 491	3 817
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad försäkring				61 807	57 229
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning				0	6 603
Förutbetalad kabel-TV och bredband				5 663	5 768
Förutbetalad HSB Södra Norrland				26 068	25 460
Förutbetalad serviceavtal				0	8 511
Upplupen intäkt el				4 969	6 292
				98 507	109 863
Not 11 Bank					
Handelsbanken				493	493
				493	493
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 540	0	956 102	646 468	-38 529
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-38 529	38 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			116 000	-116 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-16 940	16 940	
Årets Resultat					195 488
Belopp vid årets utgång	47 540	0	1 055 162	508 879	195 488

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,03%	2024-10-30	1 288 592	13 564
Stadshypotek		1,74%	2021-04-30	1 618 307	40 000
Stadshypotek		1,54%	2022-04-30	1 496 000	16 000
Stadshypotek		1,40%	2021-04-30	830 000	20 000
				5 232 899	89 564

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 755 028**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 358 256
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 785 079

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 5 942 000 5 942 000
 varav i eget förvar
Summa ställda säkerheter 5 942 000 5 942 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde 3 245 3 245
3 245 3 245

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 203 1 082
203 1 082


Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder 2 100 628
2 100 628

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden 15 700 15 700
 Upplupna sociala avgifter 4 933 4 933
 Upplupen el, vatten, värme, renhållning 37 175 36 725
 Upplupna räntekostnader 11 917 11 917
 Upplupen revision 15 040 13 513
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 113 306 109 951
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
198 071 192 739

10 / 5 2021

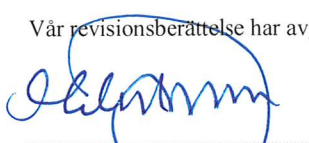

 Lennart Lindström


 Johan Liljemärk


 Karin Renström


 Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25



Mikael Johansson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Caroline Andersen

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Studenten, org.nr. 785000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Studenten 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Studenten 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. 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 revisionssed 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 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.

Gävle den 25/5 2021


.....
Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Mikael Johansson
Av föreningen vald revisor