

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Enbacken med säte i Hudiksvall (org.nr 787500–0593) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Helenedal 3:7, byggd år 1963 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad fr o m 2020 i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
150	lägenheter (bostadsrätt)	9 757,5
7	lokaler (hyresrätt)	295,0
41	garage	
85	parkeringsplatser	
		<hr/>
		10 052,5

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11, på grund av rådande omständigheter gällande Covid-19 så hade styrelsen beslutat att detta år skulle poströstning var möjligt. På stämman deltog 10 stycken närvarande i lokalen och totalt 57 stycken poströstade. Totalt 67 stycken röstberättigade.

På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar samt att stämman beslutar att bifalla inkommen motion om GAN-avtal (gruppanslutning bredband).

Föreningen hade vid årets slut 151 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

HSB brf Enbacken i Hudiksvall
org nr 787500-0593

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Märit L Mörk	ordförande
Carina Fredriksson	vice ordförande
Marie Nording	sekreterare
Tommy Westlund	ledamot
Bertil Persson	ledamot
Ingrid Gudmundson	ledamot
Steve Eriksson	ledamot
Patrick Åslin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Magnus Jonsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Märit L Mörk, Tommy Westlund, Carina Fredriksson och Bertil Persson. Marie Nording avgår på egen begäran.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden och nio projektmöten avseende projekt för byte av fasader och fönster. Utbildning för två styrelsemedlemmar har hållits i hantering av digital underhållsplan.

Firmatecknare har varit Märit Mörk, Carina Fredriksson, Tommy Westlund och Ingrid Gudmundson.

Revisor har varit Sylvia Kristensen med Janet Heinonen som suppleant valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mona Persson och Margareta Berg Järveroth.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Två utemiljödagar anordnades under året, där 30–35 personer deltog och som arbetade med den yttre miljön. Totalt fullgjordes cirka tvåhundra arbetstimmar för att erhålla en trivsam och ren miljö inom föreningen. Focus låg i år på att införskaffa nya planteringar runt hus B, och målning av garage och cykelhus. Styrelsen anser att utemiljödagarna är en angelägen aktivitet, för att främja gemenskap och ansvar för vår bostadsrättsförening.

Ingen studieverksamhet bedrevs under året, då renovering av fasader och fönster tog mycket tid för styrelsens ledamöter.

Styrelsen har igångsatt ett arbete med inriktning på miljö inför framtiden. Arbetet ska leda till en ännu bättre och mer attraktiv boendemiljö för föreningen. Den har dessvärre varit vilande under 2020 då fasad och fönster-projektet har tagit den mesta tiden

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnation och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras numera digitalt. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3-regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom redovisningsregler enligt K3-metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 304 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRDER
2017	Byte av tvätt utrustning. Markarbeten. Om-asfaltering vid hus A. OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Rengöring av imkanaler/köksfläktar. Ombyggnation av soprum, för att kunna ta hand om matavfall enligt nya hanteringen i kommunen. Trädgårdsarbeten, trädfällningar och planteringar.
2018	Asfaltering av 7 p-platser vid hus A och andra asfaltområden som behövde förbättras. Byte av radiatortermostater och stamventiler. Installation av porttelefoner. Byte av 2 tvättmaskiner, torktumlare och kylaggregat. 4 gästparkeringar gjordes om till medlemsparkeringar. Byte av gamla motorvärmare. Byte avstängningsventil WC-stolar.
2019	Fönster- och fasadbyten hus B. Byte av hissarmomfattningar. Byte LED-belysning tvättstugor och förrådsgångar hus A, D.
2020	Byte av vattenledning från kommunalt vatten till brf Enbacken. Färdigställande av automatisk belysning hus D. Fönster och fasadbyten hus C. Före detta vicevärdskontoret iordningställdes där bl.a. dokument arkiverades enl. GDPR metoden. Grupp abonnemang för internet installerades under dec månad. Stamspolning startades under hösten 2020. Garage och cykelställ-hus målades och renoverades där behov fanns. Tvätt och målning av dessa utfördes av medlemmar.

	Utemiljödagar i maj och oktober där medlemmar inom bostadsrättsföreningen gjorde ca 200 arbetstimmar.
--	---

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021–2022	Byte av fönster och reovering av fasader i A- och D-husen. Målning av balkonger, garage och cykelhus Byte av ytterdörrar. Forts stamspolning. Reovering av samlingslokal

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes 2020-01-01 med 2,5%.

I budget för 2021 ingår 304 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 758 kr/m² 2021.

Avgiftshöjningen 2021 motiveras bl.a. av kostnader för fasad- och fönsterreovering samt höjda taxor för el, vatten och värme.

Föreningen har för avsikt att amortera på lånen i samma takt som avskrivning sker.

Medlemsinformation

Av föreningens 150 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 12 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 192.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 969	7 693	7 390	7 221	7 067
Rörelseresultat i tkr	1 798	2 078	1 453	1 837	1 779
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 308	1 603	946	1 274	1 188
Balansomslutning i tkr	38 936	34 660	32 784	32 237	30 816
Soliditet %	32	32	29	27	24
Skuldkvot (långfr skulder/nettoomsät)	2	2			
Årsavgift/m ² * i kr	750	732	714	693	680
Driftkostnad/ m ² i kr	428	422	407	444	414
Elkostnad/m ² i kr	29	32	31	-	-
Uppvärmningskostnad/m ² i kr	136	139	142	-	-
Vattenkostnad/m ² i kr	47	36	39	-	-
Reparationer/m ² i kr	55	37	38		
Räntekostnad/m ² i kr	49	49	52	56	77
Skuld till kreditinstitut/m ² i kr	2 402	2 118	2 129	2 140	2 151

*Årsavgiften är dividerad med den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknade genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 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.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 000	4 288 060	4 853 449	1 602 805
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 602 805	-1 602 805
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		304 000	-304 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-431 316	431 316	
Årets Resultat				1 307 922
Belopp vid årets utgång	422 000	4 160 744	6 583 570	1 307 922

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 288 060
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	304 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-431 316</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 160 744

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	6 583 570
Årets resultat	<u>1 307 922</u>
Summa	7 891 492

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 891 492
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--------------	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>7 969 211</u>	<u>7 692 504</u>
Summa rörelseintäkter		7 969 211	7 692 504

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 299 917	-4 242 020
Övriga externa kostnader	Not 4	-618 687	-463 375
Underhåll enligt plan	Not 5	-431 316	-208 097
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 788	-75 554
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-736 997</u>	<u>-625 598</u>
Summa rörelsekostnader		-6 171 703	-5 614 644

Rörelseresultat

1 797 507 2 077 860

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 400	18 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-495 985</u>	<u>-493 953</u>
Summa finansiella poster		-489 585	-475 055

Årets resultat

1 307 922 1 602 805

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8 , 13	34 818 575	29 752 024
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	109 637
Summa materiella anläggningstillgångar		34 818 575	29 861 661

Summa anläggningstillgångar

34 818 575 **29 861 661**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 725	2 689
Kundfordringar		80 899	109 714
Avräkningskonto HSB		1 262 430	869 353
Övriga kortfristiga fordringar		66 970	19 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	430 296	428 019
Summa kortfristiga fordringar		1 842 321	1 429 444

Bank

Not 11 2 275 347 3 369 235

Summa kassa och bank

2 275 347 3 369 235

Summa omsättningstillgångar

4 117 667 4 798 680

Summa tillgångar

38 936 243 34 660 341

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser		422 000	422 000
Fond för yttre underhåll		4 160 744	4 288 060
Summa bundet eget kapital		4 582 744	4 710 060

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 583 570	4 853 449
Årets resultat		1 307 922	1 602 805
Summa fritt eget kapital		7 891 492	6 456 254

Summa eget kapital

 Not 12 **12 474 236** **11 166 314**
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 178 606	15 466 066
Summa långfristiga skulder		20 178 606	15 466 066

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 969 073	5 823 652
Medlemmarnas inre fond	Not 14	464 806	509 549
Leverantörsskulder		758 036	849 312
Aktuell skatteskuld	Not 15	62 676	37 932
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	7 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 028 810	800 055
Summa kortfristiga skulder		6 283 401	8 027 961

Summa skulder
26 462 007 **23 494 027**
Summa eget kapital och skulder
38 936 243 **34 660 341**



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 1,49% 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 3 765 938 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	7 319 712	7 141 284
	Hysesintäkt lokaler	95 208	94 337
	Hysesintäkt garage och bilplatser	283 535	288 316
	Hysesintäkt övrigt	25 950	32 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 786	24 127
	Övriga fakturerade kostnader	40	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	223 980	111 444
		7 969 211	7 692 504

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-558 158	-367 149
	El	-289 918	-319 824
	Uppvärmning	-1 371 231	-1 400 987
	Vatten	-468 880	-366 521
	Renhållning	-288 273	-235 454
	Bevakningskostnader	-3 838	-2 104
	TV, bredband, iptelefoni	0	-115 117
	Obligatoriska besiktningar	-4 750	0
	Serviceavtal	-60 899	-154 388
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 522	-5 858
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-753 118	-727 841
	Försäkringar	-215 577	-226 953
	Fastighetsskatt	-231 600	-227 550
	Övriga driftskostnader	-49 153	-92 274
		-4 299 917	-4 242 020

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 325	-12 988
	Förvaltningskostnader	-355 580	-348 974
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 625	-23 201
	Föreningsverksamhet	-2 521	-875
	Kontorsutrustning och -material	-5 236	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-125 112	-4 839
	Konsulter	-8 375	0
	Förbrukningsinventarier	-8 523	0
	Medlemsavgifter HSB	-49 000	-49 000
	Arrende, hyra, leasing	-25 391	-23 498
		-618 687	-463 375

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll belysning	-142 250	0
Underhåll byte av tryckstegringspump	-26 554	0
Underhåll tvättstuga	-49 737	-127 847
Underhåll installationer	0	-80 250
Underhåll huskropp utvändigt	-63 188	0
Underhåll balkonger	-140 989	0
Underhåll garage och bilplatser	-8 598	0
	-431 316	-208 097

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 300	0
Övriga arvoden	-14 759	-69 400
Övriga personalkostnader	-895	-1 145
Revisionsarvode	-3 000	9 000
Sociala avgifter	-9 843	-12 243
Utbildning	-1 990	-1 766
	-84 788	-75 554

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-736 997	-625 598
Summa avskrivningar	-736 997	-625 598



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 533 280	38 554 830			
	Årets investering - fönster och fasadrenovering	5 240 000	0			
	Årets investering byggnader - byte av vattenledning	563 548	4 978 450			
	Ingående anskaffningsvärde mark	517 000	517 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 853 828	44 050 280			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-14 298 256	-13 672 658			
	Årets avskrivningar byggnader	-736 997	-625 598			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 035 252	-14 298 256			
	Utgående bokfört värde	34 818 575	29 752 024			
	Bokförda värden byggnader	34 301 575	29 235 024			
	Bokförda värden mark	517 000	517 000			
	Fastighetsbeteckning: Helenedal 3:7					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1963	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		52 000 000	18 200 000	70 200 000	70 200 000
	Lokaler		900 000	1 200 000	2 100 000	2 100 000
			52 900 000	19 400 000	72 300 000	72 300 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	109 637	0
	Årets Investering	0	109 637
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-109 637	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	109 637

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	236 876	0
	Förutbetald Anticimex	10 992	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	11 557	0
	Förutbetald HSB	163 528	0
	Förutbetald Hisscraft	5 037	0
	Förutbetald Securitas	2 306	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	428 019
		430 296	428 019

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	2 275 347	3 369 235
		2 275 347	3 369 235

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 000	4 288 060	4 853 449	1 602 805
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	1 602 805	-1 602 805
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		304 000	-304 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-431 316	431 316	
Årets Resultat				1 307 922
Belopp vid årets utgång	422 000	4 160 744	6 583 570	1 307 922

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,70%	2022-09-30	2 963 250	29 932
Stadshypotek		4,61%	2021-10-30	3 939 144	112 104
Stadshypotek		1,20%	2025-10-30	8 681 616	0
Stadshypotek		1,77%	2023-06-30	8 563 672	0
				24 147 682	142 036
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 178 606
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					568 144
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					23 437 502

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	24 175 750	23 809 450
Summa ställda säkerheter	24 175 750	23 809 450

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	509 549	578 051
Uttag	-44 743	-68 502
	464 806	509 549

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	41 982	37 932
Slutskatteskuld föregående år	20 694	0
	62 676	37 932

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	7 461
	0	7 461



HSB - för människors bra

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	42 000	52 000
Upplupen Berendsen	1 250	0
Upplupen Telia	0	2 298
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	199 135	49 000
Upplupna räntekostnader	58 264	60 609
Upplupen revision	13 000	13 000
Upplupen Sita	9 710	0
Upplupen HSB	21 688	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	683 660	623 148
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104	0
	1 028 810	800 055

Hudiksvall 6/5 2021

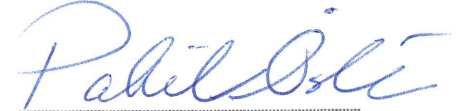

Bertil Persson



Carina Fredriksson

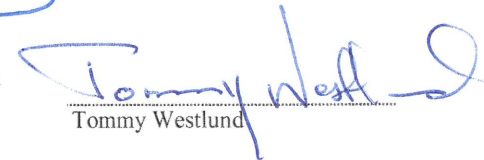

Ingrid Gudmundson


Marie Nording


Märta Mörk


Patrick Åslin


Steve Eriksson


Tommy Westlund

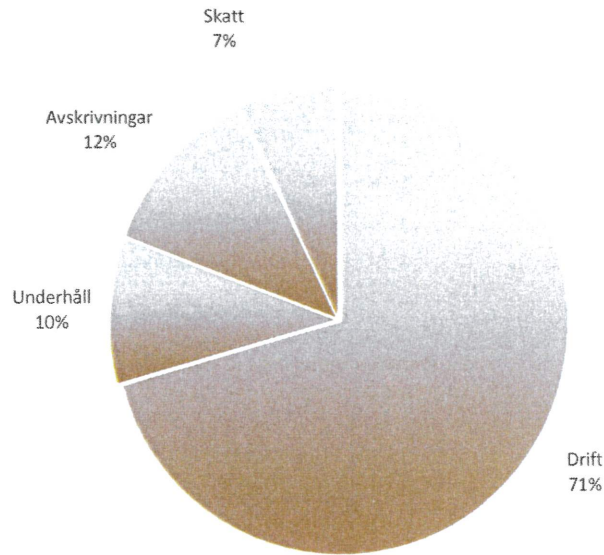
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-12


Sylvia Kristensen
Revisor vald av föreningsstämman

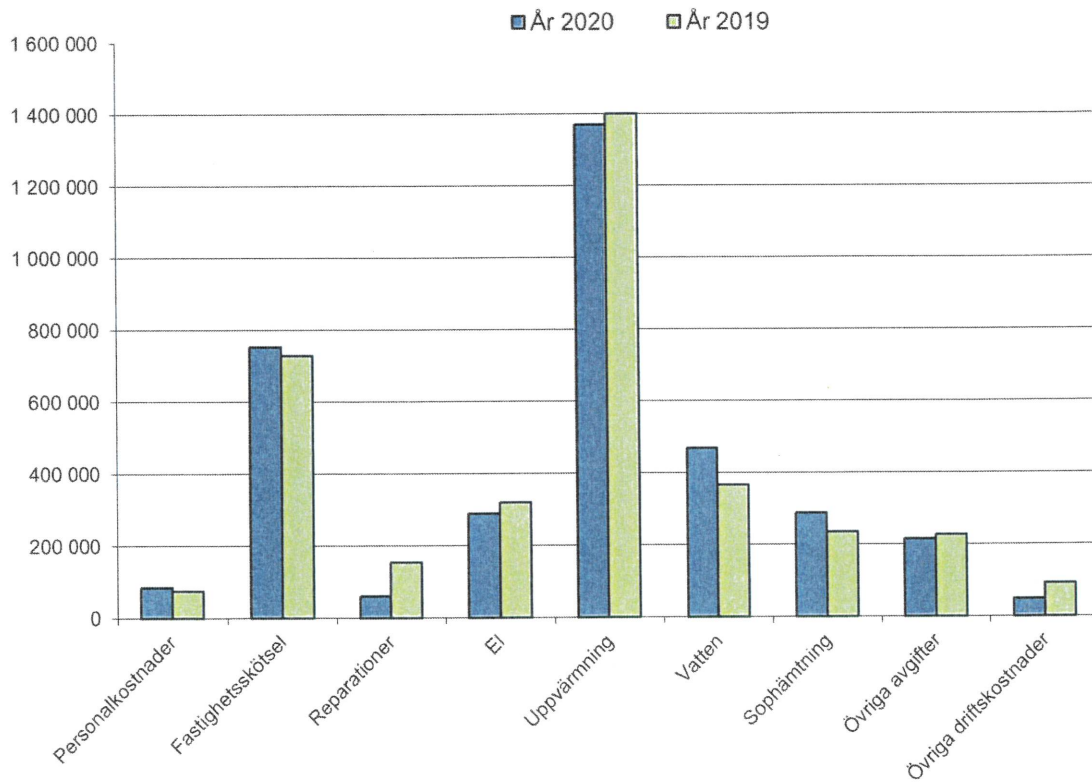

BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enbacken Hudiksvall, org.nr. 787500-0593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enbacken i Hudiksvall 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. Revisorenas 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 uppger, 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. Risker 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 Enbacken i Hudiksvall 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Hudiksvall den 12/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
Föreningsvald revisor
utsedd revisor



Sylvia Kristensen
Av föreningen
vald revisor