

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kaggen med säte i Ljusdal (org.nr 787000-1141) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Slotte 6:2, byggd år 1973 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 m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	2486
1	lokaler (hyresrätt)	10
18	garageplatser	
6	bilplatser	
9	bilplatser i carport	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; så hölls stämman utomhus i brf:s trädgård.

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



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Brittlouise Ång	ordförande
Margit Hedblom-Björk	vice ordförande/sekreterare
Isabella Åslund	ledamot
Gunilla Stockzell	ledamot
Lennart Forslund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Monica Jonsson	styrelsesuppleant
Ingegerd Hansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Isabella Åslund och Gunilla Stockzell.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Brittlouise Ång, Margit Hedblom-Björk, Gunilla Stockzell och Ingvar Berggren två i förening.

Revisor har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulla Ek och Britta Jonsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Handarbetscafé några gånger innan Covid-19 slog till och påverkade oss i stor utsträckning.

Studieverksamhet: Studiecirkel i Vinkunskap för medlemmar.

Studieorganisatör har under året varit Ulla Ek.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 55 000 och följer fastställd underhållsplan.



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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ombyggnad och byte till nytt yttertak på fastigheten.
2017	Köp och installation av ny torktumlare.
2018	Ny ventilationsfläkt ingång D. Ny Mangel.
2019	Borttagande av häckar intill fastighetens husvägg.
2020	Upprustning och utbyggnad av balkonger med inglasning. Upprustning/omurning av fastighetens sockel. Nytt dagvatten på trädgårdssidan. Asfaltering av ytor. Installation av timer i tvättstugan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Fortsatt upprustning/murning av fastighetens sockel. Upprustning och återställande av trädgård. Asfalteringsarbeten. Vissa målningsarbeten.
2022	Byte av lägenhetsdörrar och installation av postboxar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5 %.

I budget för 2021 ingår 66 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 681 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 medlemslägenheter har under året 0 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 954	1 745	1 713	1 664	1 631
Rörelseresultat i tkr	236	207	220	228	252
Resultat efter finansiella poster i tkr	3	31	44	47	62
Balansomslutning i tkr	21 792	13 915	13 913	14 074	14 140
Soliditet %	10,4 %	16,2 %	16 %	15,5 %	15,1 %
Årsavgift/kvm* i kr	681	671	661	644	631
Driftskostnad/kvm i kr	382	390	362	364	327
Räntekostnad/kvm i kr	93	71	71	74	76
Bankskuld/kvm i kr	7 633	4 487	4 551	4 575	4 639

*Årsavgiften består utav årsavgiften (1 692 672) 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.

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	300 300	0	1 881 338	42 629	31 027
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				31 027	-31 027
Innevarande års avs/dis			-132 887	132 887	
Årets resultat					3 010
Belopp Vid årets slut	300 300	0	1 748 451	206 543	3 010

u

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:


Fondbehållning vid årets början:	1 881 338
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	55 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-187 887</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 748 451

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	206 543
Årets resultat	<u>3 010</u>
Summa	209 553

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **209 553**

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	1 953 596	1 745 272
Summa rörelseintäkter		1 953 596	1 745 272

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-954 118	-972 383
Övriga externa kostnader	Not 4	-108 797	-109 630
Underhåll enligt plan	Not 5	-187 887	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-111 299	-114 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 448	-342 049
Summa rörelsekostnader		-1 717 549	-1 538 503

Rörelseresultat

236 046 **206 769**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		100	1 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 136	-177 370
Summa finansiella poster		-233 036	-175 742

Årets resultat

3 010 **31 027**

mu

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	20 585 787	12 898 025
Inventarier och installationer	Not 9	23 293	27 161
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 609 079	12 925 187

Summa anläggningstillgångar

20 609 079 **12 925 187**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1
Avräkningskonto HSB		1 037 481	875 126
Övriga kortfristiga fordringar		39 025	4 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	100 099	100 638
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 176 605	980 238

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

		2 000	175
	Not 11	4 410	9 356
		6 410	9 531

Summa omsättningstillgångar

1 183 014 **989 769**

Summa tillgångar

21 792 093 **13 914 955**

ju

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		300 300	300 300
Fond för yttre underhåll		1 748 451	1 881 338
Summa bundet eget kapital		2 048 751	2 181 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		206 543	42 629
Årets resultat		3 010	31 027
Summa fritt eget kapital		209 553	73 656

Summa eget kapital

	Not 12	2 258 304	2 255 294
--	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 669 725	3 225 000
Summa långfristiga skulder		18 669 725	3 225 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		383 380	7 973 750
Medlemmarnas inre fond	Not 14	33 090	45 082
Leverantörsskulder		41 696	63 607
Aktuell skatteskuld	Not 15	20 245	11 852
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 620	1 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	384 033	338 567
Summa kortfristiga skulder		864 064	8 434 661

Summa skulder

		19 533 789	11 659 661
--	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

		21 792 093	13 914 955
--	--	-------------------	-------------------

elu

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 driftskostnader har omklassificerats från 2020 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/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 1,4 % 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 2.703.631 kr.



HSB - där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 692 672	1 667 688
	Balkongtillägg	183 600	0
	Hysesintäkt lokaler	0	-600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	74 530	70 600
	Hysesintäkt övrigt	0	600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 594	4 884
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	200	2 100
		<u>1 953 596</u>	<u>1 745 272</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-25 087	-43 486
	El	-53 306	-49 377
	Uppvärmning	-297 970	-301 329
	Vatten	-98 606	-93 620
	Renhållning	-54 069	-49 222
	Bevakningskostnader	-4 245	0
	TV, bredband, iptelefoni	-97 406	-97 432
	Obligatoriska besiktningar	0	-10 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-221 219	-225 829
	Försäkringar	-30 129	-27 204
	Fastighetsskatt	-49 901	-49 901
	Övriga driftskostnader	-22 180	-24 983
		<u>-954 118</u>	<u>-972 383</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 700	-10 146
	Förvaltningskostnader	-69 194	-61 828
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 129	-8 079
	Kontorsutrustning och -material	-698	-3 091
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 384	-6 384
	Konsulter	0	-1 159
	Förbrukningsinventarier	-649	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
	Arrende, hyra, leasing	-5 243	-4 143
		<u>-108 797</u>	<u>-109 630</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll av fastighetens sockel	-131 637	0
	Underhåll av mark, grävning och asfaltering	-56 250	0
		<u>-187 887</u>	<u>0</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-55 000	-40 774
	Vicevärdsarvode	-38 612	-35 902
	Övriga arvoden	-6 020	-13 410
	Övriga personalkostnader	0	-648
	Sociala avgifter	-11 667	-23 707
		<u>-111 299</u>	<u>-114 441</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-326 141	-312 742
	Markanläggningar	-25 438	-25 438
	Inventarier	-3 869	-3 869
	Summa avskrivningar	<u>-355 448</u>	<u>-342 049</u>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 125 084	15 125 084
	Årets investering byggnader balkongprojekt	8 039 341	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	244 017	244 017
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	508 761	508 761
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 917 203	15 877 862

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 945 919	-2 633 177
Årets avskrivningar byggnader	-326 141	-312 742
Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 917	-8 479
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 438	-25 438
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 331 416	-2 979 837

Utgående bokfört värde

Utgående bokfört värde	20 585 787	12 898 025
Bokförda värden byggnader	19 892 364	12 179 165
Bokförda värden mark	244 017	244 017
Bokförda värden markanläggningar	449 406	474 844

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	12 000 000	3 107 000	15 107 000	15 107 000
Lokaler	1973	206 000	252 000	458 000	458 000
		12 206 000	3 359 000	15 565 000	15 565 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 725	43 725
	Utgående anskaffningsvärden	43 725	43 725
	Ingående avskrivningar	-16 564	-12 695
	Årets avskrivningar	-3 869	-3 869
	Utgående avskrivningar	-20 432	-16 564
	Utgående bokfört värde	23 293	27 161

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	37 077	29 925
	Förutbetald kostnad Anticimex	5 991	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	16 186	16 239
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	36 405	50 229
	Förutbetald kostnad Securitas	4 440	4 245
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 099	100 638

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	3 149	8 095
	Swedbank	1 261	1 261
	Bank	4 410	8 095

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 300	0	1 881 338	42 629	31 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	31 027	-31 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-187 887	187 887	
Årets Resultat					3 010
Belopp vid årets utgång	300 300	0	1 748 451	206 543	3 010

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,59%	2024-12-01	3 225 000	0
Stadshypotek		1,66%	2023-06-01	3 912 400	79 200
Stadshypotek		1,60%	2023-09-30	5 918 205	244 180
Stadshypotek		1,56%	2023-12-30	5 997 500	60 000
				19 053 105	383 380

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 669 725
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 533 520
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 136 205

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 168 750	11 623 750
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	19 168 750	11 623 750

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	45 082	45 082
Uttag	-11 992	0
	33 090	45 082

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	11 852	11 852
Slutskatteskuld föregående år	8 393	0
	20 245	11 852

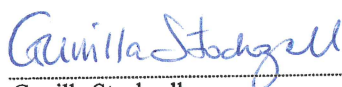
el


Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 208	1 064
Arbetsgivaravgifter	412	739
	<u>1 620</u>	<u>1 803</u>

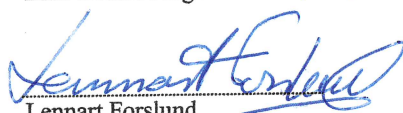
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	19 150	21 650
Upplupen kostnad Brf Tunnan för gemensam vattenkostnad	98 606	93 620
Upplupna sociala avgifter	6 017	6 802
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 415	49 954
Upplupna räntekostnader	6 092	12 035
Upplupen revision	10 000	9 800
Upplupen kostnad reparationsarbete i fastigheten	11 419	0
Upplupna konsultkostnader balkongprojekt	7 000	0
Upplupen kostnad Slottesalen	4 143	0
Upplupen kostnad övriga förvaltningskostnader	2 713	1 048
Upplupen kostnad Ericssons Bokhandel	1 069	79
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 409	140 554
Upplupen kostnad Fastighetservice	0	3 025
	<u>384 033</u>	<u>338 567</u>

8/4 2021


Britt-Louise Angh


Gunilla Stockzell


Isabella Åslund


Lennart Forslund


Margit Hedblom Björk

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-23



Tova-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaggen i Ljusdal, org.nr. 787000-1141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaggen i Ljusdal för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaggen i Ljusdal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

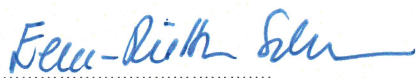
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att balkongavgift till fast belopp per lägenhet har tagits ut, vilket strider mot föreningens stadgar.

Sundsvall den 28 / 4 2021



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor