

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tunnan med säte i Ljusdal (org.nr 787000-0200) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Slotte 6:1 byggd år 1968 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>
40	lägenheter (bostadsrätt)	3016
6	lokaler (hyresrätt)	140
19	carportar	
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 41 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lennart Forslund	Ordförande
Rolf Lodin	Vice ordförande
Agnieszka Jarosinska	Sekreterare
Ingrid Noren	Ledamot
Rolf Lodin	Ledamot
Jonas Simsson	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anna-Lena Fredin Gustavsson	Styrelsesuppleant
Birgitta Friberg	Styrelsesuppleant

HSBs brf Tunnan i Ljusdal
Org.nr 787000-0200

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Forslund Rolf Lodin Ingrid Noren samt suppleanten Lena Gustavsson Fredin

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Forslund Agnieszka Jarosinska Rolf Lodin Ingrid Noren två i förening.

Revisor har varit BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margaretha Larsson Bernt Friberg

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Vinprovning, Handarbets cafe, oljegrus förbättring vid garage, rensning av buskar och träd på gräsmattorna, borttagning av betongplattor.

Studieverksamhet Vinprovning

Margaretha Larsson studieorganisationsör.

Styrelsens övriga kommentarer: Vi ska återställa gräsmattan efter balkongbygget till våren

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: 84 000 och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Fönsterbyte
2019	Om målning av grund mur
2020	Ombyggnad av balkonger

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Tegel på fasaden inne på balkongerna ska bytas, sprickor på vissa tegelstenar

Föreningen har genomfört en större investering av Balkonger och denna var klar 2020-12-01.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 85 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 560 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 40 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 090	1 879	1 823	1 768	1 759
Rörelseresultat i tkr	398	196	88	286	400
Resultat efter finansiella poster i tkr	153	25	-74	159	266
Balansomslutning i tkr	22 507	14 088	14 110	12 079	11 923
Soliditet %	13,6 %	20,6 %	20,4 %	24,5 %	23,5 %
Årsavgift/kvm* i kr	560	555	543	538	533
Driftkostnad/kvm i kr	373	367	394	339	318
Räntekostnad/kvm i kr	78	54	52	40	43
Bankskuld/kvm i kr	5 874	3 311	3 351	2 658	2 684

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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 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	174 165	0	1 714 678	994 211	24 869
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				24 869	-24 869
Innevarande års avs/dis			62 484	-62 484	
Årets resultat					153 125
Belopp Vid årets slut	174 165	0	1 777 163	956 596	153 125

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 714 678
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	84 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-21 516</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 777 163

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	956 596
Årets resultat	<u>153 125</u>
Summa	1 109 721

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 109 721**

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	2 090 095		1 879 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 203		74 896
Summa rörelseintäkter		2 172 298		1 954 333
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 176 499		-1 159 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 186		-118 378
Underhåll enligt plan	Not 6	-21 516		-87 573
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-146 902		-105 295
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-301 760		-287 830
Summa rörelsekostnader		-1 773 862		-1 758 446
Rörelseresultat		398 436		195 887
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		220		251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 531		-171 269
Summa finansiella poster		-245 311		-171 018
Årets resultat		153 125		24 869

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	20 925 952	12 865 196
Inventarier och installationer	Not 10	92	5 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 926 045</u>	<u>12 870 233</u>

Summa anläggningstillgångar

20 926 045 **12 870 233**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 173	100
Kundfordringar		99 706	0
Avräkningskonto HSB		1 377 436	1 009 159
Övriga kortfristiga fordringar		5 468	24 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 184	181 899
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 578 967</u>	<u>1 215 358</u>

Kassa

2 000 1 909

Summa kassa och bank

2 000 1 909

Summa omsättningstillgångar

1 580 967 **1 217 267**

Summa tillgångar

22 507 012 **14 087 501**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	174 165	174 165
Fond för yttre underhåll	1 777 162	1 714 678
Summa bundet eget kapital	1 951 327	1 888 843

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	956 596	994 211
Årets resultat	153 125	24 869
Summa fritt eget kapital	1 109 721	1 019 080

Summa eget kapital

Not 12 **3 061 048** **2 907 923**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 666 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		14 666 000	7 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 872 800	2 949 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14	397 041	392 841
Leverantörsskulder		127 436	69 556
Aktuell skatteskuld	Not 15	23 856	14 072
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 411	3 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	354 419	250 403
Summa kortfristiga skulder		4 779 964	3 679 577

Summa skulder

19 445 964 **11 179 577**

Summa eget kapital och skulder

22 507 012 **14 087 501**

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 2019 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 1,28 % 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.963.733 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 689 456	1 672 680
	Balkongavgift	195 000	0
	Hysesintäkt lokaler	86 808	86 688
	Hysesintäkt garage och bilplatser	66 935	65 391
	Hysesintäkt övrigt	4 470	4 760
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	105 120	105 120
	Avsatt till inre fond	-64 464	-64 464
	Övriga intäkter i verksamheten	515	797
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 906	7 665
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	350	800
		2 090 095	1 879 437
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Intäkt från Brf Kaggen för gemensam vattenkostnad	78 885	74 896
	Intäkt från gemensamkostnad Golfrestaurangen	2 438	0
	Intäkt från Brf Kaggen för städning under balkongprojekt	880	0
		82 203	74 896
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 553	-41 565
	El	-54 367	-51 706
	Uppvärmning	-361 391	-364 166
	Vatten	-179 886	-170 791
	Renhållning	-51 556	-47 946
	TV, bredband, iptelefoni	-110 168	-110 572
	Serviceavtal	-9 976	-14 004
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-241 788	-243 334
	Försäkringar	-31 657	-29 587
	Fastighetsskatt	-61 240	-61 240
	Övriga driftskostnader	-24 918	-24 458
		-1 176 499	-1 159 369

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-12 200	-10 046
Förvaltningskostnader	-79 169	-72 132
Kostnader överlåtelse och panter	-4 236	-7 674
Föreningsverksamhet	-600	-594
Kontorsutrustning och -material	-2 217	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 996	-2 196
Förbrukningsinventarier	0	-5 593
Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
Arrende, hyra, leasing	-5 768	-4 143
	-127 186	-118 378
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll av belysning LED-armaturer	-10 881	0
Underhåll av blandare, insatser	-10 635	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-63 634
Underhåll av Garage/Carport	0	-23 939
	-21 516	-87 573
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-37 800	-35 550
Löner för anställda	-33 200	-3 500
Vicevärdsarvode	-36 192	-36 192
Övriga arvoden	-19 600	-14 675
Sociala avgifter	-20 110	-15 378
	-146 902	-105 295
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-293 815	-279 885
Markanläggningar	-3 000	-3 000
Inventarier	-4 945	-4 945
Summa avskrivningar	-301 760	-287 830

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 571 910	15 571 910			
	Årets investering byggnader, nya balkonger	8 357 571	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 152	104 152			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	15 000	15 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 048 633	15 691 062			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 813 866	-2 533 980			
	Årets avskrivningar byggnader	-293 815	-279 885			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-12 000	-9 000			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 000	-3 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 122 681	-2 825 866			
	Utgående bokfört värde	20 925 952	12 865 196			
	Bokförda värden byggnader	20 821 800	12 758 044			
	Bokförda värden mark	104 152	104 152			
	Bokförda värden markanläggningar	0	3 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Slotte 6:1 i Ljusdal					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1968	13 800 000	3 770 000	17 570 000	17 570 000
	Lokaler	1968	455 000	398 000	853 000	853 000
			14 255 000	4 168 000	18 423 000	18 423 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 840	39 840
	Utgående anskaffningsvärden	39 840	39 840
	Ingående avskrivningar	-34 803	-29 858
	Årets avskrivningar	-4 945	-4 945
	Utgående avskrivningar	-39 748	-34 803
	Utgående bokfört värde	92	5 037

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	35 332	31 657
	Förutbetald kabel-TV och bredband	18 429	18 429
	Förutbetald kostnad HSB Södra Norrland	40 328	55 867
	Förutbetald kostnad Securitas	1 095	1 050
	Upplupna intäkter gemensam vattenkostnad Kaggen	0	74 896
		95 184	181 899

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	174 165	0	1 714 678	994 211	24 869
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	24 869	-24 869
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-21 516	21 516	
Årets Resultat					153 125
Belopp vid årets utgång	174 165	0	1 777 163	956 596	153 125

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2023-01-30	2 173 500	46 000
Stadshypotek		1,73%	2025-04-30	4 554 000	92 000
Stadshypotek		1,67%	2025-09-30	4 311 300	234 800
Stadshypotek		1,60%	2021-01-30	3 500 000	0
Stadshypotek		1,67%	2022-01-30	4 000 000	0
				18 538 800	372 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 666 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 491 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 674 800

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	18 632 000	10 690 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	18 632 000	10 690 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

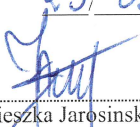
Ingående värde	392 841	360 798
Avsättning	64 464	64 464
Uttag	-60 264	-32 421
	397 041	392 841

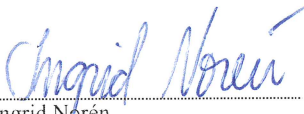
Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 072	14 072
Slutskatteskuld föregående år	9 784	0
	23 856	14 072


Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	220	0
Personalens källskatt	959	2 391
Arbetsgivaravgifter	327	814
Övriga kortfristiga skulder	2 905	0
	4 411	3 205

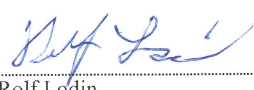
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	33 200	18 900
Upplupen kostnad HSB Södra Norrland	0	750
Upplupna sociala avgifter	10 431	5 938
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 798	55 006
Upplupna räntekostnader	30 446	18 547
Upplupen revision	11 250	9 800
Upplupen fastighetsskötsel	0	3 025
Upplupna kostnader Balkonger	46 156	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 995	138 437
Upplupen kostnad Hyra av Slottesalen	4 143	0
	354 419	250 403

25/03 2021

 Agnieszka Jarosinska


 Ingrid Noren


 Jonas Simsson


 Lennart Forslund


 Rolf Lodin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-26


Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Tunnan i Ljusdal, org.nr. 787000-0200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Tunnan 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. 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.

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 HSB brf Tunnan i Ljusdal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 26/4 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor