

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Järnvägsmannen med säte i Östersund (org.nr 793200-0875) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Arken 3, byggd år 1903 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
30	lägenheter (bostadsrätt)	1 416
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-08. På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 30 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Linda Petersson	ordförande
Arvid Björkroth	vice ordförande
Erik Frisk	sekreterare
Sara Olofsson	ledamot
Bodil Sigvardsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Lennart Samor	styrelsesuppleant
Patrik Flodin	styrelsesuppleant
Fredrik Adamsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Arvid Björktoth, Sara Olofsson samt suppleanterna Patrik Flodin och Lennart Samor.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Linda Petersson, Arvid Björkroth, Erik Frisk, Sara Olofsson två i förening.

Revisor har varit med Per-Erik Hellström vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Christer Svelander och Isak Engström.

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: 126 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 20-06-16.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017-2019	Målning fönster

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2025	Grävning brunnar innergård samt renovering utvändiga förråd.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 172 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade driftskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 255	1 325	1 185	1 175	1 158
Rörelseresultat i tkr	199	160	149	-142	182
Resultat efter finansiella poster i tkr	134	94	75	-222	99
Balansomslutning i tkr	5 344	5 262	5 324	5 286	5 757
Soliditet %	12,8	0,8	0,6	0,5	0,8
Årsavgift/kvm* i kr	828	812	787	771	763
Driftskostnad/kvm i kr	478	504	449	458	449
Räntekostnad/kvm i kr	45	47	52	56	59
Bankskuld/kvm i kr	3 175	3 270	3 365	3 439	3 584

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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 224	718 827	-416 741	93 593
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			93 593	-93 593
Innevarande års avs/dis		126 000	-126 000	
Årets resultat				134 456
Belopp Vid årets slut	24 224	844 827	-449 149	134 456

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	718 827
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	126 000
Fondbehållning vid årets slut:	844 827

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-449 149
Årets resultat	<u>134 456</u>
Summa	-314 692

Styrelsen föreslår följande disposition

Ansamlad förlust	-314 692
-------------------------	-----------------

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	1 254 561	1 325 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 632	0
Summa rörelseintäkter		1 277 193	1 325 294

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-676 722	-714 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 411	-151 117
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-54 015
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-20 927	-11 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-234 562	-234 562
Summa rörelsekostnader		-1 078 623	-1 165 582

Rörelseresultat**198 570** **159 712****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		197	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 311	-66 265
Summa finansiella poster		-64 114	-66 119

Årets resultat**134 456** **93 593**

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 635 990	3 870 553
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 635 990</u>	<u>3 870 553</u>

Summa anläggningstillgångar

3 635 990 3 870 553

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		35	0
Avräkningskonto HSB		1 623 316	1 322 495
Övriga kortfristiga fordringar		19 538	5 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	65 545	62 865
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 708 434</u>	<u>1 391 116</u>

Summa omsättningstillgångar

1 708 434 1 391 116

Summa tillgångar

5 344 424 5 261 669

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		24 224	24 224
Fond för yttre underhåll		844 827	718 827
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>869 051</u>	<u>743 051</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-449 149	-416 741
Årets resultat		134 456	93 593
<i>Ansamlad förlust</i>		<u>-314 692</u>	<u>-323 149</u>

Summa eget kapital

Not 11 **554 359 419 902**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 530 534	2 952 146
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 530 534</u>	<u>2 952 146</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	964 852	1 678 129
Medlemmarnas inre fond	Not 13	13 681	13 681
Leverantörsskulder		100 409	41 603
Aktuell skatteskuld	Not 14	22 871	12 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 718	143 686
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 259 531</u>	<u>1 889 620</u>

Summa skulder

4 790 065 4 841 766

Summa eget kapital och skulder

5 344 424 5 261 669



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 3,9% av anskaffningsvärdet.

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 inspråkstagande 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 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 172 316	1 149 300
	Hysesintäkt garage och bilplatser	23 800	24 000
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 200	52 200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 713	4 650
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 532	6 037
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	89 107
		1 254 561	1 325 294
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	21 132	0
	Bidrag	1 500	0
		22 632	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-117 707	-153 327
	Sotning	0	-2 415
	El	-24 283	-35 095
	Uppvärmning	-233 605	-243 830
	Vatten	-54 986	-52 696
	Renhållning	-42 065	-30 999
	TV, bredband, iptelefoni	-31 025	-30 280
	Serviceavtal	-2 035	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-99 226	-83 970
	Försäkringar	-16 572	-13 856
	Fastighetsskatt	-36 402	-36 402
	Övriga driftskostnader	-18 816	-31 304
		-676 722	-714 174
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 088	-9 412
	Förvaltningskostnader	-73 367	-68 962
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 352	-5 516
	Föreningsverksamhet	-2 234	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-45 370	-45 727
	Konsulter	0	-8 500
	Medlemsavgifter HSB	-13 000	-13 000
		-146 411	-151 117
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt (Fönstermålning 2019)	0	-54 015
		0	-54 015
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Vicevärdsarvode	-15 000	-10 500
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-4 927	-214
		-20 927	-11 714
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-234 562	-234 562
	Summa avskrivningar	-234 562	-234 562

Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 028 713	6 028 713		
Ingående anskaffningsvärde mark		16 300	16 300		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 045 013	6 045 013		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 174 460	-1 939 898		
Årets avskrivningar byggnader		-234 562	-234 562		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 409 023	-2 174 460		
Utgående bokfört värde		3 635 990	3 870 553		
Bokförda värden byggnader		3 619 690	3 854 253		
Bokförda värden mark		16 300	16 300		
Fastighetsbeteckning:	Arken 3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1929	8 600 000	3 534 000	12 134 000	12 134 000
		8 600 000	3 534 000	12 134 000	12 134 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		18 958	16 572
Förutbetald kabel-TV och bredband		8 028	7 756
Förutbetald administration		21 901	21 879
Förutbetald fastighetsskötsel		16 658	16 658
		65 545	62 865

Not 11 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 224	718 827	-416 741	93 593
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	93 593	-93 593
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		126 000	-126 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				134 456
Belopp vid årets utgång	24 224	844 827	-449 149	134 456

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,41%	2021-10-30	840 000	10 000
Stadshypotek		1,59%	2022-09-30	1 410 000	30 000
Stadshypotek		1,33%	2023-07-30	702 146	25 000
Stadshypotek		1,18%	2024-09-01	933 240	9 889
Stadshypotek		1,20%	2025-09-30	610 000	60 000
				4 495 386	134 889

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 530 534**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 539 556
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 990 978

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 5 369 000 5 369 000
Summa ställda säkerheter **5 369 000** **5 369 000**

Not 13 Medlemmarnas inre fond

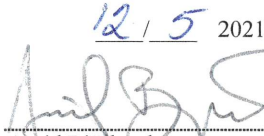
Ingående värde 13 681 13 681
13 681 **13 681**

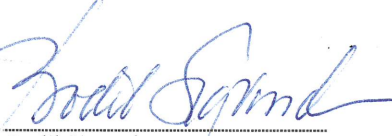
Not 14 Aktuell skatteskuld

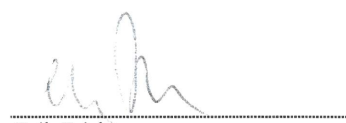
Årets beräknade skatteskuld 22 871 12 521
22 871 **12 521**


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 253	34 733
Upplupna räntekostnader	7 814	8 079
Upplupen revision	10 000	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 300	91 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2 351</u>	<u>0</u>
	157 718	143 686

12, 5 2021

 Arvid Björkroth


 Bodil Sigvardsson


 Erik Frisk


 Linda Petersson


 Sara Olofsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09


 Per Erik Hellström
 Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Onis
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Järnvägsmannen i Östersund, org.nr. 793200-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Järnvägsmannen i Östersund 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Järnvägsmannen i Östersund 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Östersund den 9/6 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Erik Hellström
Av föreningen vald revisor