

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Smörkransen i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716414-6081) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Smörkransen 1, byggd år 1985 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
104	lägenheter (bostadsrätt) (32 lgh i småhus och 72 lgh i flerfamiljshus)	7 712
1	lokaler (hyresrätt)	86
62	garage	
62	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 23 medlemmar per brev. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

P.g.a covid-19 hölls årsstämman via poströstning

Föreningen hade vid årets slut 105 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Larsson	ordförande
Martin Alexandersson	sekreterare
Ylva Hällqvist	ledamot
Per-Eric Westerlund	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anne-Marie Karlsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Larsson och Ylva Hällqvist

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Larsson, Martin Alexandersson, Per-Eric Westerlund och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Hasse Ejenstam vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Marianne Bratt och Susanna Östlund.

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: 414 000 Kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Tak radhusen, Garageportar, Nya motorvärmare i garagen.
2017	Ny belysning i hela området.
2018	Renovering av Höghusen, Kvarterslokalen båda toaletterna en med dusch, Lekparkerna, Ny värmeväxlare, Nya torktumlare, Torkskåp och Tvättmaskiner

2019	Nya Entretak till radhusen, Utbyte av ventilationen i höghusen påbörjat, uppsättning av tre laddstolpar för elbilar
2020	Fortsättning utbyte av ventilationen i höghusen, Byte av taken på kvarterslokalen och förrådslängorna vid radhusen, renovering av Garagelängorna

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Fortsättning renovering av Garagelängorna (takbyte)

Föreningen har påbörjat en renovering av garagen till en kostnad av ca 3 miljoner.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad,

I budget för 2021 ingår 594 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 759 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade utgifter för underhåll.

## Medlemsinformation

Av föreningens 104 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 137 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 198	6 196	6 198	6 210	6 102
Rörelseresultat i tkr	1 353	1 224	917	2 077	1 979
Resultat efter finansiella poster i tkr	840	706	425	1 562	1 202
Balansomslutning i tkr	45 047	45 031	45 242	45 294	44 7
Soliditet %	22,2	20,4	19,8	17,7	14,5
Årsavgift/kvm* i kr	745	745	745	745	730
Driftskostnad/kvm i kr	382	394	397	358	362
Räntekostnad/kvm i kr	66	66	63	66	100
Bankskuld/kvm i kr	4 310	4 409	4 509	4 608	4 774

\*Årsavgiften består utav årsavgiften samt intäkter för uppvärmning genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full 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	1 668 004	3 763 203	3 033 789	706 352
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			706 352	-706 352
Innevarande års avs/dis		376 173	-376 173	
Årets resultat				840 161
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>1 668 004</b>	<b>4 139 376</b>	<b>3 363 967</b>	<b>840 161</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 763 203
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	414 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-37 827</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>4 139 376</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 363 967
Årets resultat	<u>840 161</u>
Summa	4 204 128

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **4 204 128**

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	6 197 781	6 196 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 459	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 205 240</b>	<b>6 196 231</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 977 923	-3 071 988
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 953	-451 064
Underhåll enligt plan	Not 6	-37 827	-259 319
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-76 052	-84 531
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 164 025	-1 105 210
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-235 387	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 852 167</b>	<b>-4 972 112</b>

### Rörelseresultat

**1 353 073**      **1 224 119**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		951	752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 864	-518 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 913</b>	<b>-517 768</b>

### Årets resultat

**840 161**      **706 351**

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	42 369 235	40 164 474
Inventarier och installationer	Not 11	35 933	48 253
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	806 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 405 169</b>	<b>41 018 978</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**42 405 169**      **41 018 978**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		37 907	11 921
Avräkningskonto HSB		2 249 435	3 567 887
Övriga kortfristiga fordringar		68 867	60 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	285 679	371 710
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 641 888</b>	<b>4 011 986</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**2 641 888**      **4 011 986**

**Summa tillgångar**

**45 047 057**      **45 030 964**

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser		1 668 004	1 668 004
Fond för yttre underhåll		4 139 376	3 763 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 807 380</b>	<b>5 431 207</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 363 967	3 033 789
Årets resultat		840 161	706 351
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 204 128</b>	<b>3 740 140</b>

### Summa eget kapital

Not 14 **10 011 508** **9 171 347**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	19 533 491	33 609 091
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 533 491</b>	<b>33 609 091</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 075 600	775 600
Medlemmarnas inre fond	Not 16	47 173	48 894
Leverantörsskulder		468 537	668 500
Aktuell skatteskuld	Not 17	56 950	109 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	853 798	648 399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 502 058</b>	<b>2 250 526</b>

### Summa skulder

**35 035 549** **35 859 617**

### Summa eget kapital och skulder

**45 047 057** **45 030 964**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,1% 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

### 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 38 349 679 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	5 162 244	5 162 244
	Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	269 150	261 988
	Hysesintäkt övrigt	5 900	6 950
	Årsavgift värme	578 520	578 520
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	156 000	156 000
	Övriga intäkter i verksamheten	600	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 967	20 183
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 946
		<b>6 197 781</b>	<b>6 196 231</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Driftsbidrag Östersunds kommun gångväg 2019 och 2020	7 459	0
		<b>7 459</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-334 483	-350 913
	El	-180 455	-265 883
	Uppvärmning	-708 075	-801 790
	Vatten	-248 746	-215 577
	Renhållning	-144 549	-133 322
	TV, bredband, iptelefoni	-283 531	-279 293
	Obligatoriska besiktningar	-27 474	0
	Serviceavtal	-43 332	-43 507
	Hissar serviceavtal & besiktning	-19 039	-5 116
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-244 152	-359 901
	Försäkringar	-127 897	-107 022
	Fastighetsskatt	-290 008	-290 008
	Övriga driftskostnader	-326 181	-219 655
		<b>-2 977 923</b>	<b>-3 071 988</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 168	-9 682
	Förvaltningskostnader	-283 181	-275 638
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 671	-18 883
	Föreningsverksamhet	0	-2 688
	Kontorsutrustning och -material	-416	-2 166
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 192	-5 095
	Konsulter	-14 125	-98 218
	Förbrukningsinventarier	0	-3 494
	Medlemsavgifter HSB	-35 200	-35 200
		<b>-360 953</b>	<b>-451 064</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Byte golvbrunnar	-9 693	-12 500
	Byte dörr (Balkongdörr 2019)	-28 134	-23 932
	Renovering fönster	0	-85 108
	Underhåll mark och utemiljö	0	-137 779
		<b>-37 827</b>	<b>-259 319</b>



<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 300	-46 000
Löner för anställda	-6 910	0
Övriga arvoden	-800	-19 850
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-14 742	-14 081
Utbildning	0	-1 300
	<u>-76 052</u>	<u>-84 531</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-1 129 523	-1 070 708
Markanläggningar	-22 182	-22 182
Inventarier	-12 320	-12 320
<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-1 164 025</u>	<u>-1 105 210</u>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Utrangering ventilation i höghusen	-235 387	0
	<u>-235 387</u>	<u>0</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 153 681	49 703 556
	Omklassificering ny ventilation i höghusen	2 155 906	0
	Årets utrangering ventilation i höghusen	-367 720	0
	Årets investering takbyte kvarterslokal o förrådslängor vid radhus (entrétag 2019)	1 435 947	450 125
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 987 000	1 987 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 692	473 692
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 838 506</b>	<b>52 614 373</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Ingående avskrivningar byggnader	-12 173 994	-11 103 286
	Årets utrangering ventilation i höghusen	132 333	0
	Årets avskrivningar byggnader	-1 129 523	-1 070 708
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-275 905	-253 723
	Årets avskrivningar markanläggningar	-22 182	-22 182
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 469 270</b>	<b>-12 449 899</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>42 369 236</b>	<b>40 164 474</b>
	Bokförda värden byggnader	40 206 630	37 979 687
	Bokförda värden mark	1 987 000	1 987 000
	Bokförda värden markanläggningar	175 605	197 787

**Fastighetsbeteckning:** Smörkransen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	22 557 000	4 512 000	27 069 000	27 069 000
Bostäder hyreshus	1985	21 600 000	5 000 000	26 600 000	26 600 000
Lokaler	1985	663 000	56 000	719 000	719 000
		<b>44 820 000</b>	<b>9 568 000</b>	<b>54 388 000</b>	<b>54 388 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	61 600	61 600
	Utgående anskaffningsvärden	61 600	61 600
	Ingående avskrivningar	-13 347	-1 027
	Årets avskrivningar	-12 320	-12 320
	Utgående avskrivningar	-25 667	-13 347
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 933</b>	<b>48 253</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar avser ventilation i höghusen	806 250	0
	Årets Investering ventilation i höghusen	1 349 656	806 250
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 155 906	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	806 250

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	132 499	127 404
	Förutbetald kabel-TV och bredband	57 085	58 191
	Förutbetald administration	40 470	154 865
	Förutbetald fastighetsskötsel	31 250	31 250
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 375	0
		<b>285 679</b>	<b>371 710</b>

<b>Not 14 Eget kapital</b>				
	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 668 004	3 763 203	3 033 789	706 351
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	706 351	-706 351
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		414 000	-414 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-37 827	37 827	
Årets Resultat				840 161
Belopp vid årets utgång	<b>1 668 004</b>	<b>4 139 376</b>	<b>3 363 967</b>	<b>840 161</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Stadshypotek		1,32%	2024-06-01	6 282 800	375 600
Swedbank		1,53%	2021-01-11	13 300 000	75 000
Swedbank		1,57%	2022-09-09	13 286 291	0
Swedbank		1,61%	2023-08-25	740 000	400 000
				<b>33 609 091</b>	<b>850 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>19 533 491</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 402 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					29 356 091

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	47 859 000	47 859 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 859 000</b>	<b>47 859 000</b>

<b>Not 16 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde	48 894	50 360
Uttag	-1 721	-1 466
	<b>47 173</b>	<b>48 894</b>

<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	56 950	109 133
	<b>56 950</b>	<b>109 133</b>

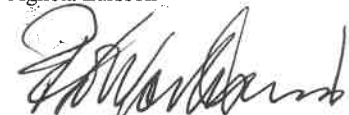
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	98 905	39 050
Upplupna räntekostnader	83 753	84 008
Upplupen revision	10 100	9 682
Upplupen fastighetsförvaltning	167 322	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	493 251	476 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	467	25 913
	<b>853 798</b>	<b>648 399</b>

16/5 2021

  
Agneta Larsson


  
Håkan Larsson


  
Martin Alexandersson

  
Per-Eric Westerlund

  
Ylva Hällqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26

  
Hasse Ejenstam  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Smörkransen , org nr 716414-6081

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smörkransen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

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

Östersund den 26 / 5 2021



**Caroline Andersen**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



**Hasse Ejenstam**

Av föreningen vald revisor