

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tekakan i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716414-6107) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tekakan 1, byggd år 1983 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
69	lägenheter (bostadsrätt) Varav 25 småhus och 44 lgh i två st. höghus	5 738
43	garage	
34	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Föreningsstämman hölls utomhus och genomfördes senare än vanligt på grund av Covid-19. En särskild uppmaning gick ut om vikten att vara frisk vid närvaro och att använda möjlighet till fullmakt vid behov.

Föreningen hade vid årets slut 70 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Nils-Göran Nilsson	ordförande
Marianne Gabriellii	sekreterare
Maria Jordan	ledamot
Ingrid Rehnberg	ledamot
Åke Arvidsson	ledamot
Tomas Bjuhr	styrelsesuppleant
Hans Ejenstam	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Nicklas Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Nils-Göran Nilsson samt ledamöterna Ingrid Rehnberg och Åke Arvidsson.

Styrelsen har under året hållit 11 möten. Flera möten har hållits med begränsat antal delagande på grund av smittorisk. From november har digital mötesteknik till viss del använts.

Firmatecknare har varit Nils-Göran Nilsson, Marianne Gabriellii, Maria Jordan och Hans Ejenstam (HSB) två i förening.

Revisor har varit Folke Andersson med Urban Henrixon som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Per-Olof Winberg och Bo Gabriellii Nilsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter med mera
Två städdagar har genomförts. Till skillnad från tidigare år har fika i samband med dessa dagar skett utomhus och ingen gemensam kvällsaktivitet har heller genomförts i och med rådande pandemi.

Riktad aktiviteter till barn har i år på grund av pandemin endast genomförts vid halloween.

Nya gungor har satts upp på innergård vid kvarterslokal.
Grundläggning av lekstuga vid kvartersgård har förstärkts.

Ingen studieverksamhet har genomförts under 2020.

Styrelsens övriga kommentarer:

Med anledning av Covid 19 gick förfrågan ut till medlemmar om hjälp med handling behövdes och även förfrågan om vilka som kunde tänka sig att hjälpa till. Detta resulterade i att några personer erbjöds hjälp. I övrigt har engångshandskar köpts in till tvättstugor och olika möten påverkats.

Byte av låssystem genomfördes i början av året.
Inspektioner av balkonger i höghus har slutförts.
Underhåll på garage har gjorts i form av byte av ruttna brädor och ny plåt på garagen.
Viss ommålning har även utförts.
Brandsyn och kontroll av pulversläckare och hjärtstartare har genomförts.
Nya rökluckor har monterats i höghusen.

Beslut om att köpa tjänsten förvaltare från HSB Södra Norrland har tagits. Syftet är bland annat att säkerställa att lagar efterföljs, vad gäller t.ex. upphandling, säkerhet och kontroller.

Arbete med informationsmaterial till samtliga bostadsrättsinnehavare har i stort sett slutförts. Något avsnitt kvarstår inför utdelning under 2021.

Arbete med olika riktlinjer och rutiner har påbörjats.
Riktlinjer för p-plats och garage har utarbetats i och med att digitalt kösystem införs 210101. Ett arbete med riktlinjer för lån av kvarterslokal är påbörjat.

Samtliga lägenheter har under året fått möjlighet till Digital TV genom Com Hem.
Problem med fast bredband har konstaterats. Kontakter har tagits med Telenor för att hitta lösningar till problemen.
Ett mindre "bibliotek" har i ordningsställts vid kvartersgården, där boende kan låna och lämna böcker (för alla åldersgrupper).
Batteridrivna häcksax samt ny stege har införskaffats.

Samtliga företag som skickat fakturor till föreningen under 2020 har kontaktats genom brev ang att föreningen kommer övergå till digital fakturahantering from årsskiftet.
Nytt städavtal har tecknats avseende golvytor i höghus och entréer vid tvättstugor.
Nytt avtal om snöröjning/sandning har tecknats.

Omförhandling av lån har genomförts. Föreningen har ca 17 miljoner i skulder.
Ränteläget är fortsatt mycket gott varför kostnaderna för föreningens räntor på lån är fördelaktiga. Föreningens tre lån har bundits i 3, 4 respektive 5 år.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 295 000,- och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-03-05.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Nytt Låssystem Garage /plåt
2019	Ny stenbeläggning utanför kvartersgård, nr 44 samt utanför entreer till två höghus OVK-besiktning
2018	Renovering av kvartersgård
2017	Installation av undercentral Grävarbete och asfaltering vid garage
2016	Inget större underhållsarbete

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målningsarbeten Byte av ventilation i höghusen
2022	Endast mindre åtgärder
2023	Exteriörbelysning
2024	Underhåll, byte av tak på höghus
2025	Målningsarbeten

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 324 00 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 662 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Föreningen har en god ekonomi och väl bevarade fastigheter och utemiljö.

Medlemsinformation

Av föreningens 69 medlemslägenheter har under året åtta överlåtits, varav ett tillträde sker i januari 2021. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 st. Under året har det tillkommit åtta och avgått nio medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 259	4 240	4 206	4 204	4 217
Rörelseresultat i tkr	1 073	979	1 088	1 321	1 469
Resultat efter finansiella poster i tkr	830	744	845	1 187	777
Balansomslutning i tkr	28 018	27 508	27 229	28 952	28 252
Soliditet %	32,7	30,3	27,9	23,3	20,1
Årsavgift/kvm* i kr	662	662	662	662	662
Driftskostnad/kvm i kr	341	357	392	347	343
Räntekostnad/kvm i kr	43	41	42	44	49
Bankskuld/kvm i kr	3 067	3 139	3 210	3 630	3 701

*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	861 000	5 298 387	1 429 376	743 507
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			743 507	-743 507
Innevarande års avs/disp		16 506	-16 506	
Årets resultat				830 580
Belopp Vid årets slut	861 000	5 314 893	2 156 377	830 580

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 298 387
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	295 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-278 494</u>
Fondbehållning vid årets slut:	5 314 893

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 156 377
Årets resultat	<u>830 580</u>
Summa	2 986 957

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 986 957**

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	4 259 328	4 240 883
Summa rörelseintäkter		4 259 328	4 240 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 957 340	-2 050 354
Övriga externa kostnader	Not 4	-208 962	-249 785
Underhåll enligt plan	Not 5	-278 494	-262 322
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-151 132	-125 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-590 084	-573 447
Summa rörelsekostnader		-3 186 011	-3 261 018
Rörelseresultat		1 073 317	979 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		849	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 586	-236 732
Summa finansiella poster		-242 737	-236 357
Årets resultat		830 580	743 507

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	20 786 726	20 806 403
	<u>20 786 726</u>	<u>20 806 403</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>20 786 726</u>	<u>20 806 403</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 186	9 535
-------	-------

Kundfordringar

6 317	6 317
-------	-------

Avräkningskonto HSB

6 973 114	6 459 437
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

7 509	26 636
-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	239 690	196 782
	<u>7 227 816</u>	<u>6 698 707</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

3 000	3 000
-------	-------

Summa kassa och bank

<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>7 230 816</u>	<u>6 701 707</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>28 017 542</u>	<u>27 508 110</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	861 000	861 000
Fond för yttre underhåll	5 314 893	5 298 387
Summa bundet eget kapital	6 175 893	6 159 387

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 156 377	1 429 376
Årets resultat	830 580	743 507
Summa fritt eget kapital	2 986 957	2 172 883

Summa eget kapital

Not 10 **9 162 850** **8 332 270**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	17 169 431	0
Summa långfristiga skulder		17 169 431	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	430 016	18 009 111
Medlemmarnas inre fond	Not 12	401 852	473 374
Leverantörsskulder		367 291	160 208
Aktuell skatteskuld	Not 13	35 227	63 173
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 825	3 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	447 050	466 299
Summa kortfristiga skulder		1 685 261	19 175 840

Summa skulder

18 854 692 **19 175 840**

Summa eget kapital och skulder

28 017 542 **27 508 110**

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 /fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetskatt 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 22 951 536 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 134 196	3 134 196
	Hysesintäkt garage och bilplatser	220 723	218 550
	Hysesintäkt övrigt	3 200	4 700
	Årsavgift värme	665 820	665 820
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	180 360	180 360
	Intäkt andrahandsupplåtelse	40 149	9 207
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 880	15 542
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	12 508
		4 259 328	4 240 883
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-185 377	-107 001
	Ventilationsrensning	0	-44 249
	El	-141 065	-163 344
	Uppvärmning	-566 760	-636 535
	Vatten	-177 004	-167 240
	Renhållning	-116 582	-118 435
	TV, bredband, iptelefoni	-198 742	-193 014
	Serviceavtal	-11 875	-10 207
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 436	-3 670
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-239 340	-266 759
	Försäkringar	-78 390	-73 605
	Fastighetsskatt	-219 992	-219 992
	Övriga driftskostnader	-11 777	-46 304
		-1 957 340	-2 050 354
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 726	-9 412
	Förvaltningskostnader	-152 950	-149 546
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 739	-12 456
	Föreningsverksamhet	-3 450	-16 499
	Kontorsutrustning och -material	-5 197	-175
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 200	-1 200
	Konsulter	0	-34 400
	Förbrukningsinventarier	0	-1 397
	Medlemsavgifter HSB	-24 700	-24 700
		-208 962	-249 785

Not 5 Underhåll enligt plan		
Byte golvbrunnar	-53 795	0
Underhåll panel på garage mm	-114 775	0
Installation säkert vatten badrum	-36 875	0
Underhåll brandsäkerhet (OVK besiktning 2019)	-64 460	-115 784
Lekplatsutrustning (Rep stenläggningar entréer, lagning asfalt 2019)	-8 589	-146 538
	<u>-278 494</u>	<u>-262 322</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-70 055	-50 132
Löner för anställda	-2 500	0
Vicevärdsarvode	-61 200	-58 200
Revisionsarvode	-4 250	-4 250
Sociala avgifter	-11 177	-12 528
Utbildning	-1 950	0
	<u>-151 132</u>	<u>-125 110</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-590 084	-573 447
Summa avskrivningar	<u>-590 084</u>	<u>-573 447</u>

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 087 851	27 087 851
Årets investering nytt låssystem	570 407	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 175 800	1 175 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 834 058	28 263 651

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 457 248	-6 883 801
Årets avskrivningar byggnader	-590 084	-573 447
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 047 332	-7 457 248

Utgående bokfört värde 20 786 726 20 806 403

Bokförda värden byggnader	19 610 926	19 630 603
Bokförda värden mark	1 175 800	1 175 800

Fastighetsbeteckning: Tekakan 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	16 597 000	3 525 000	20 122 000	20 122 000
Bostäder hyreshus	1983	14 600 000	3 589 000	18 189 000	18 189 000
Lokaler	1983	987 000	464 000	1 451 000	1 451 000
		32 184 000	7 578 000	39 762 000	39 762 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	83 323	75 464
Förutbetald kabel-TV och bredband	49 166	49 164
Förutbetald administration	68 242	45 070
Förutbetald fastighetsskötsel	27 084	27 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 875	0
	239 690	196 782

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	861 000	5 298 387	1 429 376	743 507
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	743 507	-743 507
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		295 000	-295 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-278 494	278 494	
Årets Resultat				830 580
Belopp vid årets utgång	861 000	5 314 893	2 156 377	830 580

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,96%	2023-10-30	4 735 200	80 000
Stadshypotek		0,80%	2024-10-30	7 982 659	100 000
Stadshypotek		1,01%	2025-12-01	4 881 588	250 016
				17 599 447	430 016

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 169 431**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 720 064
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 449 367

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 185 000	27 185 000
Summa ställda säkerheter	27 185 000	27 185 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	473 374	586 808
Uttag	-71 522	-113 435
	401 852	473 374

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	35 227	63 173
	35 227	63 173


Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 600	2 600
Övriga kortfristiga skulder	1 225	1 075
	3 825	3 675


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	79 642	90 742
Upplupna räntekostnader	21 127	26 095
Upplupen revision	9 700	9 412
Upplupen fastighetsförvaltning	6 372	2 768
Förutbetalda årsavgifter och hyror	283 986	294 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 223	42 332
	447 050	466 299

27/14 2021

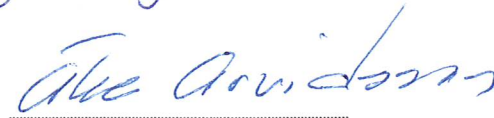

Hans Ejenstam


Ingrid Rehnberg


Maria Jordan


Marianne Gabrielli


Nils-Göran Nilsson


Åke Arvidsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Folke Andersson

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tekakan i Östersund, org.nr. 716414-6107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tekakan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

MSB

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 Tekakan 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 ledamöters 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 revisionsssed 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 27/4 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Folke Andersson

Folke Andersson

Av föreningen vald revisor