

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Enen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0696) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Mejslaren 5 och Poleraren 1, byggda år 1962 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	6 647
3	lokaler (hyresrätt)	1 229
58	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor och även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 109 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tommy Rydstrand	ordförande
Gunilla Hedqvist	vice ordförande
Bodil Ander	sekreterare
Gunilla Hedqvist	ledamot
Oskar Jansson	ledamot
Kajsa Strid	ledamot
Andreas Johansson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ann Floberg	styrelsesuppleant
Isabel Gomez Mattsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Rydstrand, Oskar Jansson och Kajsa Strid samt suppleanterna Ann Floberg och Isabel Gomez Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Rydstrand, Hans Jönsson, Gunilla Hedqvist och Bodil Ander, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Rolf Philsgård, Lars Wikström och Peter Boman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Gunilla Hedqvist och Eivor Wanke har varit ansvariga för aktiviteterna i föreningen, som har bestått av: boule, bingo och promenader. Julfesten blev inställd på grund av Corona. Jultallrik till medlemmar.

Vicevärd har varit Hans Jönsson

Styrelsens övriga kommentarer: Avsättningen till inre fonden är avslutad.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-01-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.



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: 184 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Underhållsåtgärd
2014	Relining Valhallavägen 19 Spolning samtliga köksledningar Montering brandsläckare Grundvattenpumpar och åtgärder rör för dagvatten
2015	Nya altaner 6 st Trapphusbelysning Barrsättragatan 46 Justering cykelnedfart Barrsättragatan 46 Underhåll sopskåp
2016	Nya kodlås och nyckelsystem Expansionskärl och avluftare Termostatbyte i lgh och allmänna utrymmen Relining ca 40 m Valhallavägen 16 Trappbelysning Valhallavägen 16 Nya lampor och lampkåpor vid entréerna
2017	Brandgata höghus Relining dagvattenledningar 6 st Valhallavägen 16 5 st nya p-platser Övernattningsrum Barrsättragatan 46
2018	Byte lysrörsarmatur Coop byggnad Cirkulationspump fjärrvärme Rengöring ventilation och OVK-besiktning Energideklaration
2019	Samlingslokal, ombyggnation /renovering Coop parkering, delvis ny asfalt. Gräsmatta mot Coop delvis nylagd + buskar. Ny ledbelysning Valhallavägen 19 A – B. Ny ytterbelysning Coop parkering + vid garagen.



År	
2020	Cykelförråd Målning tvättstugor Undersöker intresse av inglasning balkonger Hissar Radonmätning Uppgradering IMD elmätare

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

År	Underhållsåtgärd
2021	Cykelförråd Fortsatt arbete med balkonger/inglasning Kulvertrenovering Grundvattenpump

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 301 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 571 kr/kvm år 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 836	5 077	5 038	4 977	4 987
Rörelseresultat i tkr	440	588	1 020	659	409
Resultat efter finansiella poster i tkr	334	476	912	555	218
Balansomslutning i tkr	21 853	21 662	21 493	21 249	20 604
Soliditet %	54,6	53,6	51,8	48,1	46,9
Årsavgift/kvm* i kr	571	571	571	571	565
Driftskostnad/kvm i kr	373	392	361	367	385
Räntekostnad/kvm i kr	13	14	14	13	25
Bankskuld/kvm i kr	991	1 034	1 083	1 125	1 168

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	398 865	0	2 072 933	8 660 332	476 128
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				476 128	-476 128
Innevarande års avs/dis			-91 665	91 665	
Årets resultat					334 437
Belopp Vid årets slut	398 865	0	1 981 268	9 228 125	334 437

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 072 933
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	184 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-275 665</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 981 268

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 228 125
Årets resultat	<u>334 437</u>
Summa	9 562 562

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **9 562 562**

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 4 835 747 5 076 663

Summa rörelseintäkter

4 835 747 5 076 663

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 939 042 -3 090 392

Övriga externa kostnader

Not 4 -279 783 -306 614

Underhåll enligt plan

Not 5 -275 665 -226 330

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -239 782 -277 756

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -661 905 -587 821

Summa rörelsekostnader

-4 396 178 -4 488 912

Rörelseresultat

439 569

587 751

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

107

289

Räntekostnader och liknande resultatposter

-105 239

-111 912

Summa finansiella poster

-105 132

-111 623

Årets resultat

334 437

476 128

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 18 027 855 18 156 416

Inventarier och installationer

Not 9 166 266 214 109

Summa materiella anläggningstillgångar

18 194 121 18 370 526

Summa anläggningstillgångar

18 194 121 18 370 526

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

361 812

Kundfordringar

9 813 18 237

Avräkningskonto HSB

3 345 121 2 995 614

Övriga kortfristiga fordringar

49 053 8 058

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 248 239 258 132

Summa kortfristiga fordringar

3 652 586 3 280 854

Kassa

1 781 1 411

Bank

Not 11 4 969 9 373

Summa kassa och bank

6 750 10 784

Summa omsättningstillgångar

3 659 336 3 291 638

Summa tillgångar

21 853 457 21 662 163

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	398 865	398 865
Fond för yttre underhåll	1 981 268	2 072 933
Summa bundet eget kapital	2 380 133	2 471 798

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 228 125	8 660 332
Årets resultat	334 437	476 128
Summa fritt eget kapital	9 562 562	9 136 460

Summa eget kapital

Not 12	11 942 695	11 608 258
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 279 039	6 030 389
Summa långfristiga skulder		1 279 039	6 030 389

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 527 470	2 112 920
Medlemmarnas inre fond	Not 14	815 361	773 221
Leverantörsskulder		349 868	317 049
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 399	14 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 240	46 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	920 384	759 278
Summa kortfristiga skulder		8 631 722	4 023 516

Summa skulder

9 910 761	10 053 905
------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

21 853 457	21 662 163
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	334 437	476 128
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	661 905	587 821
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	996 342	1 063 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 226	-15 550
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 656	77 280
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 167 772	1 125 679
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-485 500	-1 268 110
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-180 386
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-485 500	-1 448 496
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-336 800	-384 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-336 800	-384 300
Årets kassaflöde	345 472	-707 117
Likvida medel vid årets början	3 006 398	3 713 515
Likvida medel vid årets slut	3 351 871	3 006 398

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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% 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 BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1.740.110 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 796 368	3 796 368
	Hysesintäkt lokaler*	902 018	1 078 383
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 010	68 590
	Årsavgift el	165 546	213 113
	Avsatt till inre fond	-120 903	-120 903
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 134	20 679
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	18 573	20 433
	* Återbetalning Konsum; för hög debitering av värme 2019.	4 835 747	5 076 663
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-276 472	-232 524
	El	-246 023	-268 173
	Uppvärmning	-817 590	-815 922
	Vatten	-366 036	-352 887
	Renhållning	-132 510	-122 896
	TV, bredband, iptelefoni	-281 197	-271 809
	Obligatoriska besiktningar	0	-115 626
	Serviceavtal	-49 954	-46 788
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 765	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-442 943	-501 071
	Försäkringar	-76 785	-72 545
	Fastighetsskatt	-172 700	-172 700
	Övriga driftskostnader	-65 067	-117 451
		-2 939 042	-3 090 392
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 299	-9 877
	Förvaltningskostnader	-187 075	-202 659
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 161	-20 644
	Föreningsverksamhet	-22 110	-6 000
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 934	-12 878
	Förbrukningsinventarier	0	-11 351
	Medlemsavgifter HSB	-36 400	-36 400
	Arrende, hyra, leasing	-6 804	-6 804
		-279 783	-306 614
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp, tvättstuga, dörröppnare, fläkt m.m.	-275 665	-166 301
	Underhåll mark och utemiljö	0	-60 029
		-275 665	-226 330
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-43 939	-77 845
	Vicevärdsarvode	-102 996	-101 746
	Övriga arvoden	-28 132	-27 680
	Övriga personalkostnader	-11 174	-6 567
	Revisionsarvode	-4 584	-4 825
	Sociala avgifter	-48 957	-59 094
		-239 782	-277 756
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-606 874	-563 534
	Markanläggningar	-7 188	-7 188
	Inventarier	-47 844	-17 099
	Summa avskrivningar	-661 905	-587 821

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 762 035	28 451 958
Årets investering byggnader, 2019 saml. lokal, 2020 uppgrad. IMD och cykelbod	485 500	1 310 077
Ingående anskaffningsvärde mark	379 000	379 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 750	143 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 770 285	30 284 785

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 112 795	-11 549 261
Årets avskrivningar byggnader	-606 874	-563 534
Ingående avskrivningar markanläggningar	-15 573	-8 385
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 188	-7 188
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 742 430	-12 128 368

Utgående bokfört värde

18 027 855 18 156 416

Bokförda värden byggnader	17 527 865	17 649 239
Bokförda värden mark	379 000	379 000
Bokförda värden markanläggningar	120 990	128 177

Fastighetsbeteckning: Mejslaren 5 och Poleraren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	32 000 000	8 200 000	40 200 000	40 200 000
Lokaler		3 011 000	2 199 000	5 210 000	5 210 000
		35 011 000	10 399 000	45 410 000	45 410 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	364 786	184 400
Årets investeringar; 2019 möbler saml. lokal, kärlskåp	0	180 386
Utgående anskaffningsvärden	364 786	364 786
Ingående avskrivningar	-150 677	-133 577
Årets avskrivningar	-47 844	-17 099
Utgående avskrivningar	-198 520	-150 677
Utgående bokfört värde	166 266	214 109

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	82 075	76 785
Förutbetald kabel-TV och bredband	73 107	73 528
Förutbetald administration	12 721	34 566
Förutbetald fastighetsskötsel	51 221	51 221
Upplupen intäkt el, värme, vatten	16 974	21 465
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 141	567
	248 239	258 132

Not 11 Bank

Swedbank	4 969	9 003
Handelsbanken	0	370
	4 969	9 373

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	398 865	0	2 072 933	8 660 332	476 128
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	476 128	-476 128
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			184 000	-184 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-275 665	275 665	
Årets Resultat					334 437
Belopp vid årets utgång	398 865	0	1 981 268	9 228 125	334 437

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,46%	2021-04-15	4 561 350	106 800
Nordea		1,20%	2023-09-20	1 469 039	190 000
Nordea		0,79%	2021-04-09	1 776 120	40 000
				7 806 509	336 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 279 039

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 347 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 122 509

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	21 922 000	21 922 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	21 922 000	21 922 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	773 221	730 521
Avsättning	120 903	120 903
Uttag	-78 762	-78 203
	815 361	773 221

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 399	14 787
	14 399	14 787

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	41 079
Personalens källskatt	1 308	1 286
Arbetsgivaravgifter	2 826	2 826
Övriga kortfristiga skulder	106	1 071
	4 240	46 262

✓

///

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

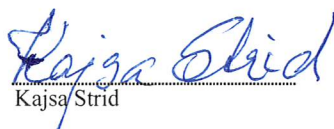
Upplupna löner och arvoden	52 550	47 545
Upplupna sociala avgifter	15 003	13 430
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	150 095	100 284
Upplupna räntekostnader	17 317	19 062
Upplupen revision	11 400	10 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	432 261	423 121
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	241 758	145 686
	<u>920 384</u>	<u>759 278</u>

3/5 2021


Tommy Rydstrand


Bodil Ander

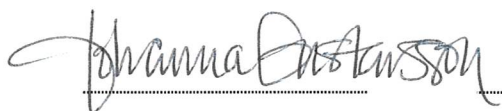

Gunilla Hedqvist


Kajsa Strid


Oscar Jansson


Andreas Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-


Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman


Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enen i Sandviken, org.nr. 785500-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enen i Sandviken 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 revisionssed 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 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 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

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 Enen i Sandviken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

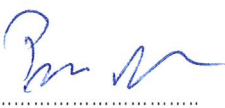
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Sandviken den 25/5 2021


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor