

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Slaktaren med säte i Sandviken (org.nr 785500-0811) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Slaktaren 9, byggd år 1935 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår utökad styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
32(33)	lägenheter (bostadsrätt)	1 716
2	lokaler (hyresrätt)	90
18	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 10 juni. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Stämman hölls på planerat datum men hölls utomhus med ordentligt avstånd. Det fungerade bra då vi är en liten förening.

Extrastämma hölls 23 januari. Ärendet på extrastämman var individuell mätning och debitering. Stämman beslutade att gå vidare och teckna avtal om installation och drift.

Föreningen hade vid årets slut 44 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Öhrman	ordförande
Martin Jansson	vice ordförande
Maud Hansson	sekreterare
Göran Hansson	ledamot
Christina Christensen	ledamot
Fredrik Öhrman	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Görild Joansson	styrelsesuppleant
Ulf Nilsson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Hansson, Christina Christensen, samt suppleanterna Ulf Nilsson och Görild Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Hansson, Christina Christensen, Maud Hansson samt Fredrik Öhrman, två i förening.

Internrevisor har varit Johanna Gustafsson samt en av HSB riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Sol-Britt Hammarlund och Johan Eriksson.

Den ekonomiska och fastighetsförvaltningen 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 moms debiteras. 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 ovanstående bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande 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: 135 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019. Ingen besiktning 2020 p.g.a. covid-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Rust av tvättstugor. Målning av golv och väggar samt målning i ett f.d. torkrum.
2017	Byte av torktumlare i hus nr 8 och byte av tvättmaskin i hus nr 6.
2019	Nytt låssystem samt porttelefon
2020	Installation IMD (individuell mätning)

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av trapphus, installation av närvarostyrd belysning. Denna åtgärd flyttades från 2020 p.g.a. covid-19
2021	Beskärning av träd.
2022	Tvättning av yttertak samt målning av utvändiga plåtdetaljer.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 140 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 811 kr/m<sup>2</sup> 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 482	1 473	1 472	1 472	1 471
Rörelseresultat i tkr	119	330	456	388	159
Resultat efter finansiella poster i tkr	-3	205	322	239	-66
Balansomslutning i tkr	7 496	7 444	7 255	7 038	7 028
Soliditet %	8,5	8,6	6,0	1,7	0
Årsavgift/kvm* i kr	811	811	811	811	811
Driftskostnad/kvm i kr	484	439	456	426	467
Räntekostnad/kvm i kr	68	70	74	83	125
Bankskuld/kvm i kr	3 553	3 593	3 633	3 673	3 707

\*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	45 890	0	401 830	-10 760	204 553
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				204 553	-204 553
Innevarande års avs/disps			-12 824	12 824	
Årets resultat					-3 119
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>45 890</b>	<b>0</b>	<b>389 006</b>	<b>206 618</b>	<b>-3 119</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	401 830
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	135 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-147 824</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>389 006</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	206 618
Årets resultat	<u>-3 119</u>
Summa	<b>203 499</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **203 499**

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      1 481 891      1 473 072

**Summa rörelseintäkter****1 481 891      1 473 072****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3      -874 627      -793 380

Övriga externa kostnader

Not 4      -128 104      -110 598

Underhåll enligt plan

Not 5      -147 824      0

Personalkostnader och arvoden

Not 6      -63 215      -90 655

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7      -149 551      -148 396

**Summa rörelsekostnader****-1 363 321      -1 143 029****Rörelseresultat****118 570      330 043****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

224      123

Räntekostnader och liknande resultatposter

**-121 913      -125 613****Summa finansiella poster****-121 689      -125 490****Årets resultat****-3 119      204 553**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 5 316 514 5 187 962

Inventarier och installationer

Not 9 0 898

*Summa materiella anläggningstillgångar*

5 316 514 5 188 860

**Summa anläggningstillgångar**

5 316 514 5 188 860

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

5 106 0

Avräkningskonto HSB

1 081 019 1 141 525

Övriga kortfristiga fordringar

247 247

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 52 325 71 879

*Summa kortfristiga fordringar*

1 138 697 1 213 651

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 040 748 1 040 748

*Summa kortfristiga placeringar*

1 040 748 1 040 748

Kassa

102 536

*Summa kassa och bank*

102 536

**Summa omsättningstillgångar**

2 179 547 2 254 935

**Summa tillgångar**

7 496 061 7 443 795




**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	45 890	45 890
Fond för yttre underhåll	389 006	401 830
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>434 896</u>	<u>447 720</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	206 618	-10 760
Årets resultat	-3 119	204 553
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>203 498</u>	<u>193 793</u>

**Summa eget kapital**

Not 12 638 394 641 513

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>6 344 723</u>	<u>2 717 124</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>6 344 723</u>	<u>2 717 124</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	72 308	3 772 215
Medlemmarnas inre fond	Not 14 14 036	14 982
Leverantörsskulder	190 469	106 529
Aktuell skatteskuld	Not 15 3 074	3 184
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 241	91
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>226 816</u>	<u>188 157</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>512 944</u>	<u>4 085 158</u>

**Summa skulder**

6 857 667 6 802 282

**Summa eget kapital och skulder**

7 496 061 7 443 795





## 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 1,6% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3.094.397 kr.



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	1 392 312	1 392 312
	Hysesintäkt lokaler	38 400	38 400
	Hysesintäkt garage och bilplatser	32 250	32 400
	Årsavgift vatten	643	0
	Årsavgift el	7 640	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 646	9 960
		<b>1 481 891</b>	<b>1 473 072</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>		
	Reparationer	-124 313	-70 279
	El	-72 145	-44 510
	Uppvärmning	-214 379	-217 753
	Vatten	-121 811	-118 096
	Renhållning	-43 846	-40 761
	TV, bredband, iptelefoni	-27 425	-26 768
	Serviceavtal	-45 921	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-125 716	-177 364
	Försäkringar	-20 878	-19 554
	Fastighetsskatt	-38 112	-38 112
	Ovriga driftkostnader	-40 080	-40 183
		<b>-874 627</b>	<b>-793 380</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 975	-9 138
	Förvaltningskostnader	-72 948	-72 336
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 567	-8 139
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 714	-7 085
	Konsulter	-11 000	0
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
		<b>-128 104</b>	<b>-110 598</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Tvättmaskin	-36 353	0
	Belysning	-73 461	0
	Ovrigt	-38 011	0
		<b>-147 825</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 138	-47 880
	Löner för anställda	-6 900	-600
	Vicevårdsarvode	-23 000	-22 000
	Revisionsarvode	0	-3 750
	Sociala avgifter	-7 177	-16 425
		<b>-63 215</b>	<b>-90 655</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-148 653	-147 498
	Inventarier	-898	-898
	Summa avskrivningar	<b>-149 551</b>	<b>-148 396</b>

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 391 329	9 146 551
Årets investering byggnader	277 205	244 778
Ingående anskaffningsvärde mark	12 505	12 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 681 039</u>	<u>9 403 834</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 215 872	-4 068 374
Årets avskrivningar byggnader	-148 653	-147 498
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 364 525</u>	<u>-4 215 872</u>

Utgående bokfört värde 5 316 514 5 187 962

Bokförda värden byggnader	5 304 009	5 175 457
Bokförda värden mark	12 505	12 505

Fastighetsbeteckning: Slaktaren 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	9 345 000	2 708 000	12 053 000	12 053 000
		<u>9 345 000</u>	<u>2 708 000</u>	<u>12 053 000</u>	<u>12 053 000</u>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

**Not 9 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	66 197	66 197
Utgående anskaffningsvärden	<u>66 197</u>	<u>66 197</u>
Ingående avskrivningar	-65 299	-64 401
Årets avskrivningar	-898	-898
Utgående avskrivningar	<u>-66 197</u>	<u>-65 299</u>
Utgående bokfört värde	0	898

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	22 928	20 878
Comhem/Telenor	7 772	8 787
HSB	21 624	28 202
Övrigt	0	14 012
	<u>52 324</u>	<u>71 879</u>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Handelsbanken Korträntefond	1 040 748	1 040 748
	<u>1 040 748</u>	<u>1 040 748</u>




**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 890	0	401 830	-10 760	204 553
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	204 553	-204 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			135 000	-135 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-147 824	147 824	
Årets Resultat					-3 119
Belopp vid årets utgång	45 890	0	389 006	206 618	-3 119

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,59%	2023-09-30	1 141 646	12 408
Stadshypotek		1,49%	2024-12-01	3 657 499	42 408
Stadshypotek		1,88%	2022-04-30	1 617 886	17 492
				6 417 031	72 308
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 344 723
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					289 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 055 491

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	9 143 000	9 143 000
Summa ställda säkerheter	9 143 000	9 143 000

**Not 14 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	14 982	14 982
Uttag	-946	0
	14 036	14 982

**Not 15 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	3 074	3 184
	3 074	3 184

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	2 079	0
Personalens källskatt	90	90
Arbetsgivaravgifter	1	1
Övriga kortfristiga skulder	4 071	0
	6 241	91



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	8 087	9 960
Upplupna räntekostnader	9 311	19 582
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 268	112 964
Snöröjning	1 241	0
El, Fjärrvärme, Vatten	41 371	751
Upplupet arvode	25 738	31 700
Upplupet revisionsarvode	9 800	13 200
	<u>226 816</u>	<u>188 157</u>

19.4 2021

Christina Christensen

Fredrik Öhrman

Göran Hansson

Martin Jansson

Maud Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25

Johanna Gustavsson

BoRevision i Sverige AB Pia Andersson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Slaktaren i Sandviken, org.nr. 785500-0811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slaktaren 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 revisionsssed 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 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 Slaktaren 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Sandviken den 25/5 2020



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor