



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Norrhammar i Skellefteå
794700-1082

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Norrhammar i Skellefteå, 794700-1082 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Granen 13. På fastigheten har under 1945 uppförts två hus med adress Norrbölegatan 35 A-C, 37 A-C och innehåller 36 bostadsrättslägenheter, fyra lokaler samt 18 carportar och 16 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Västerbotten I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	114
2 rum och kök	3	159
3 rum och kök	30	2 069
Bostäder	36	2 342
Lokaler	4	178

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Fjärrvärme	2010	Nya balkonger
1993	Nya parkeringsplatser	2012	Ventilation
1995	Ombyggnad fasader	2013	2 nya carportar
1997	Nya soprum	2014	Rep av motorvärmare
2000	Stambyte och köksrenovering	2017	Nya torktumlare
2005	Elombyggnad	2017	Nya armaturer i trapphus
2005	Gemensamhetsel		
2009	Fastighetsboxar		
2009	Nya lägenhetsdörrar		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inget periodiskt underhåll under räkenskapsåret.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen den 9/5 2019 och då bedömdes fastigheten varit i gott skick. Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att dränera runt fastigheten.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 1,3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2020-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 773 kr/m².

AMC
MEM

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans-Göran Lindström	ordförande
Britt-Marie Stuesson	sekreterare
Cecilia Josefsson	viceordförande
Ingemar Brännström	ledamot
Lars-Anders Vikström	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Elin Lundström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Hans-Göran Lindström och Britt-Marie Stuesson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans-Göran Lindström, Britt-Marie Stuesson, Ingemar Brännström och Cecilia Josefsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Nilsson och Eva Pettersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Inga nya ledamöter till valberedningen valdes på stämman. Lämnas vakant tills vidare.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans-Göran Lindström samt Britt-Marie Stuesson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå kraft
Städning	Samhall

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	1 992	1 995	1 994	1 979	1 991
Resultat efter fin.poster i tkr	268	322	297	183	285
Årsavgifter bostäder, kr/m2	773	773	773	773	773
Driftskostnad, kr/m2	518	492	489	477	474
Låneskuld, kr/m2	2 105	2 131	2 158	2 184	2 209
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,8	2,2	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 354	1 230	1 099	1 045	1 027
Sparande, kr/m2 totalyta *	184	218	209	-	-
Soliditet i %**	40,4	38,6	36,2	33,8	32,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 382 333 kr. Under året har föreningen amorterat 67 548 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 045	3 144 359	175 240	322 302
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-11-18			322 302	-322 302
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		317 000	-317 000	
Årets resultat				267 693
Vid årets slut	45 045	3 461 359	180 542	267 693

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	180 542
Årets resultat	267 693
Totalt att disponera	448 235

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **448 235**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 992 417	1 994 794
Övriga rörelseintäkter	3	1	5 873
		<u>1 992 418</u>	<u>2 000 667</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 324 865	-1 257 828
Övriga externa kostnader	5	-38 231	-27 766
Personalkostnader	6	-84 671	-80 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-202 069	-236 309
		<u>-1 649 836</u>	<u>-1 602 448</u>
Rörelseresultat		342 582	398 219
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	128	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 017	-75 949
		<u>-74 889</u>	<u>-75 917</u>
Resultat efter finansiella poster		267 693	322 302
Resultat före skatt		267 693	322 302
Årets resultat		267 693	322 302

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	6 611 462	6 813 531
		<u>6 611 462</u>	<u>6 813 531</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		6 611 962	6 814 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61	264
Avräkning HSB Norr ek för		3 102 672	2 674 879
Övriga fordringar	11	11 475	2 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 177	61 815
		<u>3 178 385</u>	<u>2 739 311</u>
Summa omsättningstillgångar		3 178 385	2 739 311
SUMMA TILLGÅNGAR		9 790 347	9 553 342

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 045	45 045
Yttre underhållsfond		3 461 359	3 144 359
		<u>3 506 404</u>	<u>3 189 404</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		180 542	175 240
Årets resultat		267 693	322 302
		<u>448 235</u>	<u>497 542</u>
Summa eget kapital		<u>3 954 639</u>	<u>3 686 946</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>13,18</i>	<u>3 897 000</u>	<u>4 417 319</u>
		3 897 000	4 417 319
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>14</i>	1 485 333	1 032 562
Leverantörsskulder		152 782	112 341
Aktuell skatteskuld		229	229
Fond för inre underhåll	<i>15</i>	88 679	85 152
Övriga skulder	<i>16</i>	13 235	13 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>17</i>	198 450	205 700
		<u>1 938 708</u>	<u>1 449 077</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 790 347</u>	<u>9 553 342</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	1 811 220	1 811 220
Hysesintäkter	120 164	121 003
Intäkter el	64 624	59 545
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 981	10 598
	<u>1 999 989</u>	<u>2 002 366</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-7 572	-7 572
	<u>1 992 417</u>	<u>1 994 794</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga intäkter	1	5 873
	<u>1</u>	<u>5 873</u>

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	185 400	162 049
Snöröjning och halkbekämpning		1 363
Reparationer	21 346	10 799
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	130 556	123 175
Uppvärmning	459 225	444 311
Vatten	134 268	144 528
Renhållning	85 819	69 736
Förvaltningskostnader	147 255	143 597
Försäkring	24 928	23 385
Fastighetsskatt/avgift	54 712	54 712
Kommunikation och media		
Datakommunikation	55 800	55 200
Kabel-TV	25 556	24 973
	<u>1 324 865</u>	<u>1 257 828</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	3 479	8 916
Telefon och porto mm	948	189
Kundförluster	89	8
Bolagsverket, årsredovisningar, fika,rep av bil	18 915	3 120
Medlemskap HSB, medlemsverksamhet	14 800	15 533
	<u>38 231</u>	<u>27 766</u>

Not 6 Personalkostnader

	2019/2020	2018/2019
Vicevärd har varit Hans-Göran Lindström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	53 500	49 400
Vicevärd	18 003	17 997
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 176	11 148
Övriga personalkostnader	1 992	1 000
	<u>84 671</u>	<u>80 545</u>

Not 7 Avskrivningar

	2019/2020	2018/2019
Byggnader	202 069	236 309
	<u>202 069</u>	<u>236 309</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Övriga ränteintäkter	128	32
	<u>128</u>	<u>32</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	75 017	75 949
	<u>75 017</u>	<u>75 949</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	12 476 371	12 476 371
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>12 476 371</u>	<u>12 476 371</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 703 940	-5 467 631
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-202 069	-236 309
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-5 906 009</u>	<u>-5 703 940</u>

Bokfört värde byggnader	6 570 362	6 772 431
Bokfört värde mark	41 100	41 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>6 611 462</u>	<u>6 813 531</u>

Taxeringsvärde byggnader:	13 589 000	13 589 000
Taxeringsvärde mark:	5 299 000	5 299 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Felaktig faktura	9 122	
Skattekonto	2 353	2 353
	<u>11 475</u>	<u>2 353</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Comhem, bredband, försäkring, medlemskap i HSB, eldebitering	64 177	61 815
	<u>64 177</u>	<u>61 815</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Stadshypotek	2021-03-01	0,99 %	463 750	468 750
Stadshypotek	2023-03-30	0,97 %	965 014	975 282
Stadshypotek	2020-12-01	1,79 %	969 751	980 467
Stadshypotek	2023-06-30	1,49 %	2 706 300	2 735 400
Stadshypotek	2021-10-30	1,01 %	277 518	289 982
Totala skulder på bokslutsdagen			5 382 333	5 449 881
Nästa års amortering			-67 548	-67 548
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-270 192	-250 192
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 044 593	5 132 141
Totala skulder på bokslutsdagen			5 382 333	5 449 881
Avgår kortfristig del			-1 485 333	-1 032 562
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 897 000	4 417 319

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	67 548	67 548
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 417 785	965 014
	1 485 333	1 032 562

Not 15 Fond för inre underhåll

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Vid årets början	85 152	87 535
Årets avsättning	7 572	7 572
Uttag under året	-4 045	-9 955
Vid årets utgång	88 679	85 152

Not 16 Övriga skulder

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Personalens källskatt	8 874	7 820
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 080	4 553
Momsskuld	101	-
Skuld till HSB, påminnelseavgifter avi	180	720
	13 235	13 093

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Räntor	4 182	3 471
Förutbetalda avgifter/hyror	157 037	159 441
Borevision	9 320	9 091
El, fjärrvärme	27 911	33 697
	198 450	205 700

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	5 846 000	5 846 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 846 000	5 846 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2020-10-26



Hans-Göran Lindström




Britt-Marie Stuesson




Ingemar Brännström



Cecilia Josefsson


~~Lars-Anders Vikström~~
ANNA-KARIN RAGNARSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-13


Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Norrhammar i Skellefteå, org.nr. 7947001082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Norrhammar i Skellefteå för år ~~2019-2020~~ *2019-2020: 190701-200630*.

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 30 juni 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 osäkerhetsfaktor 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

ellu

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:s brf Norrhammar i Skellefteå för år 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Skellefteå den 13/11 2020


.....
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Jan Nilsson
Av föreningen vald revisor