



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Wrangel i Skellefteå**  
794700-0993

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Wrangel i Skellefteå, 794700-0993 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens 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 Wrangel 24. På fastigheten har under 1935 uppförts ett hus med adress Norrbölegatan 52 A-B och innehåller 12 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	8	372,0
2 rum och kök	4	270,0
Bostäder	12	642
Lokaler, används som föreningslokal	1	75

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1991	Om- och tillbyggnad tak	2008	Nya fönster
1993	Ombyggnad badrum	2013	Dränering
2001	Nya Elledning	2018	Ny belysning i trapphus
2001	Nya balkonger	2018	Målning av trapphus
2003	Ombyggnad tvättstuga	2019	Byte värmepump
2005	Inglasning balkonger	2019	Ny fjärrvärmecentral
		2020	Installerat kodlås för ingångarna i fastigheten a och b

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat kodlås för ingångarna till fastigheten a och b. OVK-besiktning har genomförts.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under December 2020. Det konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan regelbundet. De närmsta åren planerar styrelsen byte av lägenhetsdörrar.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2015 med 2%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 895 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anita Ifrig	ordförande
Peder Bergenstråle	Vice ordförande
Tobias Carlsson	Sekreterare
Jörgen Svensson	HSB Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamoten Anita Ifrig.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anita Ifrig, Peder Bergenstråle, Tobias Carlsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Karin Nilsson, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

### Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Tobias Carlsson

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV och datakom.	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skeå Kraft

### Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåts. Föreningen hade vid årets slut 13 (13) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	591	589	594	591	588
Resultat efter fin.poster i tkr	28	-30	-38	76	45
Årsavgifter bostäder, kr/m2	895	895	895	895	895
Driftskostnad, kr/m2	559	543	523	537	530
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,1	1,4	2,0	2,2
Låneskuld, kr/m2	2 753	2 782	2 812	2 841	2 871
Yttre underhållsfond, kr/m2	236	231	251	315	230
Sparande, kr/m2 totalyta *	185	198	229	214	
Soliditet i %**	9	8	9	10	7

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 973926 kr. Under året har föreningen amorterat 21 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 740	165 618	15 655	-29 948
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 20-06-02			-29 947	29 948
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-26 200	26 200	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		30 000	-30 000	
Årets resultat				27 925
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 740</b>	<b>169 418</b>	<b>-18 092</b>	<b>27 925</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-18 093
Årets resultat	27 924
<b>Totalt att disponera</b>	<b>9 831</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **9 831**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	590 766	589 408
		<u>590 766</u>	<u>589 408</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-400 488	-389 647
Underhåll	4	-26 200	-93 692
Övriga externa kostnader	5	-22 432	-26 943
Personalkostnader	6	-14 901	-8 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-78 181	-78 185
		<u>-542 201</u>	<u>-597 025</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 565</b>	<b>-7 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	75	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 715	-22 331
		<u>-20 640</u>	<u>-22 331</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 925</b>	<b>-29 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>27 925</b>	<b>-29 948</b>

*Handwritten signature*

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	1 666 864	1 745 045
		<u>1 666 864</u>	<u>1 745 045</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 667 364</b>	<b>1 745 545</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Avräkning HSB Norr ek för		640 883	546 158
Övriga fordringar	11	8 169	8 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 011	8 809
		<u>658 064</u>	<u>563 136</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>658 064</b>	<b>563 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 325 428</b>	<b>2 308 681</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 740	24 740
Yttre underhållsfond		169 419	165 618
		<u>194 159</u>	<u>190 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 093	15 655
Årets resultat		27 925	-29 948
		<u>9 832</u>	<u>-14 293</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>203 991</b>	<b>176 065</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,13,18	1 078 972	883 030
		<u>1 078 972</u>	<u>883 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	894 954	1 111 900
Leverantörsskulder		43 642	40 873
Aktuell skatteskuld		6 078	3 564
Fond för inre underhåll	15	14 510	14 510
Övriga skulder	16	240	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	83 041	78 739
		<u>1 042 465</u>	<u>1 249 586</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 325 428</b>	<b>2 308 681</b>

*alla*

## 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 och markanläggningar*

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 2,5% 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 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

### *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*

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Skatt*

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.

Föreningens underskott uppgår till 138 409 kr.

### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	574 860	574 860
Hysesintäkter	9 760	12 000
Intäkter el	1 888	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 258	2 548
	<u>590 766</u>	<u>589 408</u>

**Not 3 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	87 315	97 331
Reparationer	12 559	1 024
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	17 373	18 559
Uppvärmning	110 108	117 071
Vatten	36 856	34 718
Renhållning	24 197	22 792
Förvaltningskostnader	76 988	63 903
Försäkring	8 877	8 299
Fastighetsskatt/avgift	15 114	15 114
Kommunikation och media		
Kabel-TV	11 101	10 836
	<u>400 488</u>	<u>389 647</u>

**Not 4 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, Målning	26 200	23 800
Utfört underhåll installationer	-	69 892
	<u>26 200</u>	<u>93 692</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Anslagstavlor mm	3 187	12 606
Telefon och porto mm	400	-
Konsultarvoden	9 845	5 617
Bolagsverket	1 400	1 120
Medlemskap HSB	7 600	7 600
	<u>22 432</u>	<u>26 943</u>

*Handwritten signature*

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit Peder Bergenstråle		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	8 000	4 000
Vicevärd	3 000	2 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	3 401	1 885
Övriga personalkostnader	-	173
Pensionskostnader	-	-
	<u>14 901</u>	<u>8 558</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	78 181	78 185
	<u>78 181</u>	<u>78 185</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	75	-
	<u>75</u>	<u>-</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	20 715	22 331
	<u>20 715</u>	<u>22 331</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 097 697	3 097 697
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<u>3 097 697</u>	<u>3 097 697</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 362 652	-1 284 467
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-78 181	-78 185
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 440 833</u>	<u>-1 362 652</u>
 Bokfört värde byggnader	1 656 864	1 735 045
Bokfört värde mark	10 000	10 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>1 666 864</u>	<u>1 745 045</u>
 Taxeringsvärde byggnader (Värdeår:1935):	3 675 000	3 675 000
Taxeringsvärde mark:	1 363 000	1 363 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 169	8 169
	<u>8 169</u>	<u>8 169</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Securitas, Kabel TV och försäkring	9 011	8 809
	<u>9 011</u>	<u>8 809</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-06-30	0,82	476 126	481 274
Stadshypotek	2021-03-30	1,05	883 030	892 110
Stadshypotek	2021-03-02	1,15	614 770	621 546
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>1 973 926</u>	<u>1 994 930</u>
Nästa års amortering			-21 004	-21 004
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-84 016	-84 016
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			<u>1 868 906</u>	<u>1 889 910</u>
Totala skulder på bokslutsdagen			1 973 926	1 994 930
Avgår kortfristig del			<u>-894 954</u>	<u>-1 111 900</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 078 972</b>	<b>883 030</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	21 004	21 004
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	873 950	1 090 896
	<u>894 954</u>	<u>1 111 900</u>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	14 510	15 553
Uttag under året	-	-1 043
<b>Vid årets utgång</b>	<b>14 510</b>	<b>14 510</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	<u>240</u>	<u>-</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupet arvode	11 500	-
Sociala avgifter	3 401	-
Räntor	576	477
Förutbetalda avgifter/hyror	44 093	45 486
Borevision	9 543	9 543
El	1 550	-
Fjärrvärme	12 378	-
El och fjärrvärme, moms på Sandå, arvoden	-	23 233
	<u>83 041</u>	<u>78 739</u>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>2 380 100</u>	<u>2 380 100</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>2 380 100</u>	<u>2 380 100</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2021 - 04-02

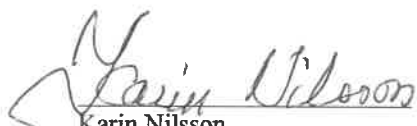
  
Anita Ifrig


  
Jörgen Svensson

  
Peder Bergenstråle

  
Tobias Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-22

  
Karin Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Drift kostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningen stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Wrangel i Skellefteå, org.nr. 7947000993

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Wrangel i Skellefteå 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisions 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 revisions sed 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 revisions sed 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

alle





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 Wrangel i Skellefteå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Burträsk den 15/4 2021

22/4 -2021

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Karin Nilsson

Av föreningen vald revisor

24

James Wilson