



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557446401604



Signerat RS, WR, MBK, AO, GB, ÖJ, RO

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åreripan med säte i Åre (org.nr 769623-3928) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åre Svedje 1:93, byggt år 1984 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
49	lägenheter (bostadsrätt)	1266

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

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rikkard Sten	ordförande
Marlene B. Karlsson	sekreterare
Göran Björk	ledamot
André Oliviera	ledamot
Örjan Johansson	ledamot
Willy Runzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Bodil Sigvardsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Rikkard Sten samt ledamot André Oliviera. Utöver det väljer Marlene Bernfalk-Karlsson att kliva av sitt uppdrag som ledamot.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden samt veckovis kontakt via chattgrupp.

Firmatecknare har varit Rikkard Sten och Göran Björk två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Pontus Östling och Katarina Östling.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Återställning av källare efter vattenskada
2018	Ny entrédörr
2020	Bergvärme
2020	Åtgärder på parkeringen

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Nya utrymningsskyltar
2021	Ny belysning i trapphuset (led)
2021-2025	Åtgärder på vind
2021-2025	Målning av fasad och översyn av balkonger

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 44 487 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 883 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Pga ökade driftkostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 49 medlemslägenheter har under året 2 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Bostadsrättsinnehavaren äger rätt att använda lägenheten för tillfälliga uthyrningar för fritidsändamål. Bostadsrättsinnehavaren kan här nyttja extern uthyrningsfirma.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 113	1 207	1 126	1 248	1 041
Rörelseresultat i tkr	-432	-356	-175	-354	-47
Resultat efter finansiella poster i tkr	-456	-373	-181	-367	-63
Balansomslutning i tkr	30 791	28 368	28 867	28 578	28 794
Soliditet %	86,8	96	95	96	97
Årsavgift/kvm* i kr	841	841	841	818	794
Driftskostnad/kvm i kr	503	676	569	896	744
Räntekostnad/kvm i kr	28	13	5	10	8
Bankskuld/kvm i kr	2 767	466	703	702	703

*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2018 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	12 500 000	15 290 000	183 336	-432 109	-372 827
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-372 827	372 827
Innevarande års avs/dis			23 000	-23 000	
Årets resultat					-456 372
Belopp Vid årets slut	12 500 000	15 290 000	206 336	-827 936	-456 372

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	183 336
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	23 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	206 336

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-827 936
Årets resultat	<u>-456 372</u>
Summa	-1 284 308

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning - 1 284 308

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 113 132	1 206 592
Summa rörelseintäkter		1 113 132	1 206 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-636 457	-856 337
Övriga externa kostnader	Not 4	-616 860	-422 249
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-24 284	-24 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-267 915	-259 710
Summa rörelsekostnader		-1 545 516	-1 562 580
Rörelseresultat		-432 383	-355 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 684	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 673	-16 839
Summa finansiella poster		-23 989	-16 839
Resultat efter finansiella poster		-456 372	-372 827
Resultat före skatt		-456 372	-372 827
Årets resultat		-456 372	-372 827

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 708 551	27 381 339
Inventarier och installationer	Not 8	153 626	192 032
Summa materiella anläggningstillgångar		29 862 177	27 573 371
Summa anläggningstillgångar		29 862 177	27 573 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 664	120 765
Övriga fordringar	Not 9	806 170	549 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 864	90 295
Summa kortfristiga fordringar		910 698	760 367
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	Not 11	18 367	34 455
Summa kassa och bank		18 367	34 455
Summa omsättningstillgångar		929 065	794 822
Summa tillgångar		30 791 242	28 368 193

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 790 000	27 790 000
Fond för yttre underhåll		206 336	183 336
Summa bundet eget kapital		27 996 336	27 973 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-827 936	-432 109
Årets resultat		-456 372	-372 827
Summa fritt eget kapital		-1 284 308	-804 936
Summa eget kapital		26 712 028	27 168 400
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 811 000	0
Summa långfristiga skulder		2 811 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	691 500	589 500
Leverantörsskulder		125 155	59 423
Skatteskulder		3 710	92 320
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	165 273	104 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	282 576	353 799
Summa kortfristiga skulder		1 268 214	1 199 793
Summa skulder		4 079 214	1 199 793
Summa eget kapital och skulder		30 791 242	28 368 193

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 98 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

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.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 065 145	1 065 156
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 971	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 777	13 255
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	42 239	128 181
		1 113 132	1 206 592
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-71 254	-251 422
	El	-356 296	-451 307
	Bevakningskostnader	-8 118	0
	Serviceavtal	-848	-10 512
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 567	-8 081
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-85 396	-95 186
	Försäkringar	-50 353	-47 714
	Fastighetsskatt	-44 487	32 793
	Övriga driftskostnader	-15 138	-24 909
		-636 457	-856 337
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-10 000	0
	Förvaltningskostnader	-59 728	-59 376
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 777	-8 476
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-669	-452
	Konsulter	-114 500	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-428 186	-353 945
		-616 860	-422 249
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-20 000	-20 000
	Sociala avgifter	-4 284	-4 284
		-24 284	-24 284
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-229 508	-220 653
	Maskiner och inventarier	-38 406	-39 057
	Summa avskrivningar	-267 915	-259 710

Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 065 260	22 065 260
Årets investering byggnader	2 556 720	0
Ingående anskaffningsvärde mark	5 724 740	5 724 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 346 720	27 790 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-408 661	-188 008
Årets avskrivningar byggnader	-229 508	-220 653
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-638 169	-408 661

Utgående bokfört värde 29 708 551 27 381 339

Bokförda värden byggnader	23 983 811	21 656 599
Bokförda värden mark	5 724 740	5 724 740

Fastighetsbeteckning: Åre-Svedje 1:93

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	10 400 000	4 429 000	14 829 000	14 829 000

Not 8 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	390 573	390 573
Utgående anskaffningsvärden	390 573	390 573

Ingående avskrivningar	-198 541	-159 484
Årets avskrivningar	-38 406	-39 057
Utgående avskrivningar	-236 947	-198 541

Utgående bokfört värde 153 626 192 032

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB	755 842	498 979
Skattekonto	50 328	50 328
	806 170	549 307

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	17 133	14 932
Förutbetald samfällighetsavgift	48 000	40 000
Förutbetald administration	14 932	0
Förutbetald fastighetsskötsel	21 324	0
Upplupen intäkt mastplats	0	35 363
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475	0
	101 864	90 295

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	18 367	34 455
	18 367	34 455

Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 500 000	15 290 000	183 336	-432 109	-372 827
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-372 827	372 827
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			23 000	-23 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-456 372
Belopp vid årets utgång	12 500 000	15 290 000	206 336	-827 936	-456 372

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,41%	2021-05-30	583 500	6 000
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,41%	2022-06-30	2 919 000	108 000
				3 502 500	114 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 811 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	456 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 932 500

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	165 273	104 751
	165 273	104 751

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	33 155	0
Upplupna kostnader rep/underhåll	2 175	160 197
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen samfällighetsavgift	100 400	74 667
Upplupna räntekostnader	686	1 095
Upplupen revision	10 000	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	58 668
Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 842	61 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 318	0
	282 576	355 762

0 Eventualförpliktelser**0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

___/___ 2021

.....
André Oliveira

.....
Göran Björk

.....
Marlene Bernfalk Karlsson

.....
Rikard Sten

.....
Willy Runzell

.....
Örjan Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Revisor vald av föreningsstämman

.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Åreripan, org.nr. 769623-3928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Åreripan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-04-24 uttalade sig utan anmärkning om den årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Åreripan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman ej utsetts.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åre

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor