

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brf Kubenbacken med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2663) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna Elektrolyten 1 och Skönsmon 1:199 byggd år 1966 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
84	lägenheter (bostadsrätt)	5 465
3	lägenheter (hyresrätt)	41
73	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. På stämman deltog 21 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 85 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Dahlberg	ordförande
Kristoffer Jonasson	vice ordförande
Amanda Larsson	sekreterare
Jan-Ove Edholm	ledamot
Stefan Wiklander	ledamot
Peter Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Amanda Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Dahlberg, Kristoffer Jonasson, Peter Bengtsson och Amanda Larsson två i förening.

Revisor har varit Christer Olsson fram tills årsstämman och Bo Svedlund vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Ekerhall och Gun-Inger Morin.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Södra Norrland och Castor har skött den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska

aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 258 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning sker löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av undercentral samt alla stamventiler och radiatorventiler i föreningen.
2017	Ny lekpark utanför Alvägen 25-27.
2018	Dränering på baksidan av Alvägen 21 samt nedsättning av ny pump. Uppfräschning av övernattningsrum samt alkotten.
2019	Målning av trapphus.
2020	Bytt inkommande vattenservis och påbörjat utbyte av kulvertar och avloppsledningar utvändigt.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av armaturer till LED och fler stolpar. Fortsatt byte av kulvertar och avlopp.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 250 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 812 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade drift och reparations kostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 85 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 657	4 637	4 622	4 564	4 495
Rörelseresultat i tkr	723	686	672	1 249	842
Resultat efter finansiella poster i tkr	598	549	528	1 099	687
Balansomslutning i tkr	19 997	19 599	19 393		
Soliditet %	42	39	37	35	30
Årsavgift/kvm* i kr	804	796	792	781	774
Driftskostnad/kvm i kr	480	425	514	473	497
Räntekostnad/kvm i kr	25	27	29	30	32
Bankskuld/kvm i kr	1 910	1 998	2 088	2 180	2 271

*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.
2018 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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 200	1 972 256	4 969 313	549 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	549 014	-549 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		258 000	-258 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-236 844	236 844	
Årets Resultat				523 935
Belopp vid årets utgång	287 200	1 993 412	5 497 171	523 935

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 972 256
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	258 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-236 844</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 993 412

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 497 171
Årets resultat	<u>523 935</u>
Summa	6 021 106

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 021 106**

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

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 4 656 910 4 636 907

Summa rörelseintäkter

4 656 910 **4 636 907**

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -2 642 889 -2 344 619

Övriga externa kostnader

Not 4 -382 832 -465 937

Underhåll enligt plan

Not 5 -236 844 -397 688

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -183 913 -180 637

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -561 932 -561 932

Summa rörelsekostnader

-4 008 410 **-3 950 813**

Rörelseresultat

648 500 **686 094**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

14 064 13 040

Räntekostnader och liknande resultatposter

-138 329 -150 120

Övriga finansiella poster

Not 8 -300 0

Summa finansiella poster

-124 565 **-137 080**

Årets resultat

523 935 **549 014**

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9 , 16	13 686 318	14 207 866
Inventarier och installationer	Not 10	161 538	201 922
Pågående nyanläggningar	Not 11	468 947	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 316 803</u>	<u>14 409 788</u>

Summa anläggningstillgångar

14 316 803 14 409 788

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 677	1 199
Avräkningskonto HSB		774 433	756 659
Aktuell skattefordran	Not 12	9 359	8 354
Övriga kortfristiga fordringar		129 653	73 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	212 385	170 950
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 132 507</u>	<u>1 010 886</u>

Bank

Not 14 4 526 954 4 178 606

Summa kassa och bank

4 526 954 4 178 606

Summa omsättningstillgångar

5 659 460 5 189 492

Summa tillgångar

19 976 263 19 599 280

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		287 200	287 200
Fond för yttre underhåll		1 993 412	1 972 256
Summa bundet eget kapital		2 280 612	2 259 456

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 497 171	4 969 313
Årets resultat		523 935	549 014
Summa fritt eget kapital		6 021 106	5 518 327

Summa eget kapital

Not 15 **8 301 718** **7 777 783**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 136 235	4 106 250
Summa långfristiga skulder		5 136 235	4 106 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 381 250	6 899 930
Medlemmarnas inre fond	Not 17	99 096	100 471
Leverantörsskulder		364 768	325 294
Aktuell skatteskuld		0	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	62 366	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	630 830	389 552
Summa kortfristiga skulder		6 538 310	7 715 247

Summa skulder

11 674 545 **11 821 497**

Summa eget kapital och skulder

19 976 263 **19 599 280**



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 2,20% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 710 076 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 394 928	4 351 440
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	0
	Hysesintäkt lokaler	2 718	2 436
	Hysesintäkt garage och bilplatser	117 212	122 220
	Hysesintäkt övrigt	3 600	1 800
	Årsavgift el	116 525	145 724
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 942	13 227
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 986	60
		4 656 910	4 636 907
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-141 939	-125 245
	El	-266 053	-307 758
	Uppvärmning	-743 267	-745 116
	Vatten	-571 108	-329 740
	Renhållning	-145 451	-95 793
	Bevakningskostnader	-2 814	-7 941
	TV, bredband, iptelefoni	-77 715	-75 850
	Obligatoriska besiktningar	-4 969	-3 633
	Serviceavtal	-54 789	-39 283
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-459 219	-422 045
	Försäkringar	-39 602	-36 001
	Fastighetsskatt	-101 070	-101 070
	Övriga driftskostnader	-34 894	-55 143
		-2 642 889	-2 344 619
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-189 362	-229 398
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 881	-12 738
	Föreningsverksamhet	-5 152	-12 197
	Kontorsutrustning och -material	-249	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-128 882	-139 038
	Konsulter	0	-31 960
	Förbrukningsinventarier	-5 606	0
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Kundförluster m m	0	-2 268
		-382 832	-465 937

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll nya staket	-46 654	0
Underhåll målning trapphus	0	-397 688
Underhåll parkering	-190 190	0
	<u>-236 844</u>	<u>-397 688</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-133 000	-93 000
Övriga arvoden	-3 775	-40 932
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-40 138	-38 406
Utbildning	0	-1 300
	<u>-183 913</u>	<u>-180 637</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-491 401	-491 401
Markanläggningar	-30 147	-30 147
Inventarier	-40 384	-40 384
Summa avskrivningar	<u>-561 932</u>	<u>-561 932</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Arvode Handelsbanken	-300	0
	<u>-300</u>	<u>0</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 338 177	22 338 177			
	Ingående anskaffningsvärde mark	163 350	163 350			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 150 202	1 150 202			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 651 729	23 651 729			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 678 033	-8 186 632			
	Årets avskrivningar byggnader	-491 401	-491 401			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-765 830	-735 684			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-30 147	-30 147			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 965 411	-9 443 863			
	Utgående bokfört värde	13 686 318	14 207 866			
	Bokförda värden byggnader	13 168 743	13 660 144			
	Bokförda värden mark	163 350	163 350			
	Bokförda värden markanläggningar	354 225	384 372			
	Fastighetsbeteckning: Elektrolyten 1 m. fl.					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		26 000 000	7 400 000	33 400 000	33 400 000
	Lokaler		24 000	63 000	87 000	87 000
			26 024 000	7 463 000	33 487 000	33 487 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	475 220	475 220
	Utgående anskaffningsvärden	475 220	475 220
	Ingående avskrivningar	-273 298	-232 914
	Årets avskrivningar	-40 384	-40 384
	Utgående avskrivningar	-313 682	-273 298
	Utgående bokfört värde	161 538	201 922
Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Årets investering byte vattenrör	468 947	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	468 947	0
Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	9 359	8 354
		9 359	8 354
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	46 180	39 602
	Förutbetald Pema	813	813
	Förutbetald kabel-TV och bredband	86 030	50 928
	Förutbetald HSB	73 607	51 794
	Förutbetald Nomor	0	27 813
	Förutbetald fastighetsskötsel	5 755	0
		212 385	170 950

Not 14 Bank			
SBAB		4 526 665	4 178 317
Swedbank		289	289
		<u>4 526 954</u>	<u>4 178 606</u>

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 200	1 972 256	4 969 313	549 014
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	549 014	-549 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		258 000	-258 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-236 844	236 844	
Årets Resultat				523 935
Belopp vid årets utgång	287 200	1 993 412	5 497 171	523 935

Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,06%	2025-06-30	2 636 235	100 000
Stadshypotek		0,90%	2024-12-01	2 900 000	300 000
Swedbank		1,09%	2021-05-28	875 000	60 000
Swedbank		1,03%	2021-05-25	4 106 250	45 000
				<u>10 517 485</u>	<u>505 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 136 235
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 020 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 992 485

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 376 000	15 376 000
Summa ställda säkerheter	<u>15 376 000</u>	<u>15 376 000</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	100 471	109 037
Uttag	-1 375	-8 566
	<u>99 096</u>	<u>100 471</u>


Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	62 366	0
	<u>62 366</u>	<u>0</u>

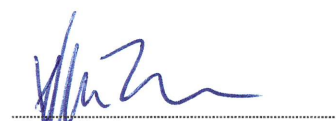
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	72 600	0
Upplupen HSB	2 837	0
Upplupen Castor	13 585	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, telefon, bredband	186 748	34 458
Upplupna räntekostnader	11 338	14 469
Upplupen revision	10 000	10 000
Upplupen Jonassons gräv	19 782	0
Upplupen Pulsab	5 606	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	308 334	330 625
	630 830	389 552

Sundsvall 27/5 2021


Amanda Larsson


Jan-Ove Edholm



Kristoffer Jonasson


Magnus Dahlberg


Peter Bengtsson


Stefan Wiklander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03

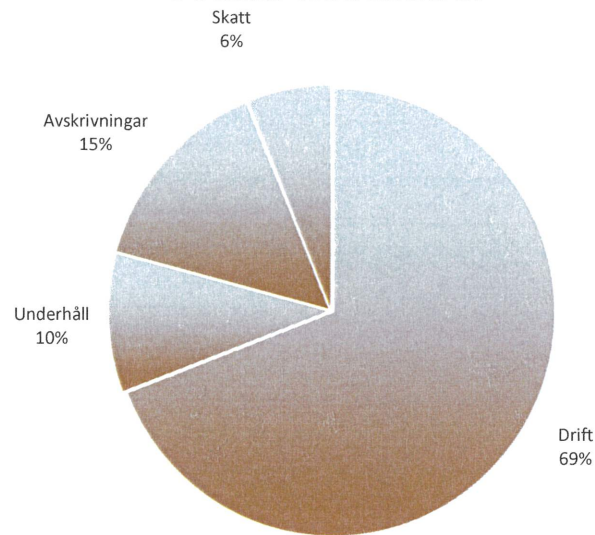

Bo Svedlund
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

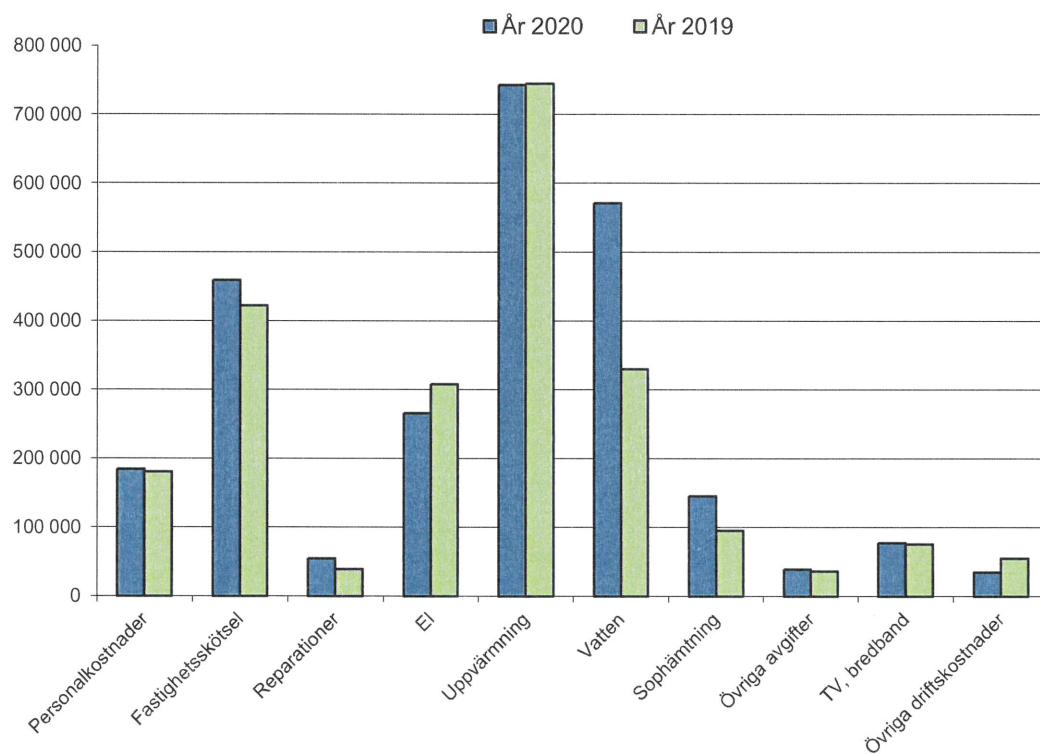
210607



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kubenbacken, org.nr. 789200-2663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kubenbacken för räkenskapsåret 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 att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen under förutsättning att resultaträkningen och balansräkningen för 2020 först har fastställts.

Grund för uttalande med reservation

Årsredovisning för 2019 har inte behandlats vid ordinarie stämma 2020 då giltigt stämmoprotokoll för 2020 saknas. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte formellt fastställts.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden och uttalanden med reservation

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen under förutsättning att stämman först beslutar om resultatdisposition enligt förslag i årsredovisning för 2019.

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

Grund för uttalande och grund för uttalande med reservation

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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. Årsredovisning för 2019 har formellt inte behandlats vid ordinarie stämma 2020, då det saknas ett giltigt stämmoprotokoll för 2020. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts och beslut har inte fattats om disposition av resultatet för 2019.

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 förlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Sundsvall den 13/10 2021



Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

210607



Bo Svedlund
Av föreningen vald revisor