

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Grankotten med säte i Timrå (org.nr 769600-4717) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vävland 2:137; 2:138 och 2:139, byggd år 1991 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
59	lägenheter (bostadsrätt)	6 588
57	garage	

Föreningsfrågor

Med anledning av Covid-19 hölls ordinarie föreningsstämma senare än vanligt och den genomfördes ute. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 60 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ingrid Thyberg	ordförande
Robin Manfredsson	vice ordförande
Mats Abrahamsson	sekreterare
Mikael Saltin	ledamot
Örjan Pålsson	ledamot
Linda Fahlén	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

HSBs brf Grankotten i Timrå
Org.nr 769600-4717

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Thyberg, Mikael Saltin, Örjan Pålsson och Mats Abrahamsson

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden varav 2 yttre besiktningar.

Firmatecknare har varit Ingrid Thyberg, Robin Manfredsson, Mikael Saltin och Mats Abrahamsson två i förening.

Revisor har varit Örjan Selin vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulrika Abrahamsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Med anledning av Covid-19 har inga medlemsaktiviteter gjorts under året.

Studieverksamhet

Linda Fahlén har varit studieorganisatör. De studier som gjorts har varit på distans.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 978 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-06-24 och 2020-10-18.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Ny lekpark 1 703 659 kr
2018	Takskottning 1 600 000 kr Fasadrenovering av 5 hus 1 935 405 kr
2019	Spolning av avlopp 90 000 kr
2020	Byte fönsterdörrar 1 375 000 kr Byte termostatventiler 365 000 kr Besiktning stödmurar och trappor 20 000 kr

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Planering av upphandling av yttre underhållsarbete. Planer för invändigt underhåll föreningslokal
2022	Utvändigt underhåll (beräknad kostnad 2 000 000 kr)
2023	Utvändigt underhåll (beräknad kostnad 2 000 000 kr)
2024	Utvändigt underhåll (beräknad kostnad 2 000 000 kr)
2025	Byte värmepannor (beräknad kostnad 2 000 000 kr)
2026	Byte värmepannor (beräknad kostnad 3 000 000 kr)

Ekonomi

Föreningen har under året satt om två lån på Swedbank. Amorteringen ökas i förhållande till vad föreningen sparat på omläggningen då räntekostnaden sjunkit.

Föreningen har under året haft 2 lägenheter till försäljning hos kronofogden vilket medfört extr kostnader och ökade hyresskulder.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,3%.

I budget för 2021 ingår 1 110 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 702 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning är ökade drifts- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 59 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits. 2 sålts. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 569	4 592	4 444	4 377	4 318
Rörelseresultat i tkr	1 501	2 128	597	2 171	2 678
Resultat efter finansiella poster i tkr	908	1 335	-384	1 173	1 640
Balansomslutning i tkr	32 946	32 996	33 105	34 402	33 740
Soliditet %	30,3	27,5	23,4	23,7	20,6
Årsavgift/kvm* i kr	692	682	672	638	628
Driftskostnad/kvm i kr	164	130	362	223	133
Räntekostnad/kvm i kr	93	122	151	156	162
Bankskuld/kvm i kr	3 364	3 549	3 701	3 838	3 970

*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.

Under 2020 har vissa poster för datakommunikation omklassificerats och ingår 2020 i driftkostnader/kvm.

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	15 000	49 921	6 183 649	1 505 886	1 335 002
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 335 002	-1 335 002
Innevarande års avs/disp			374 160	-374 160	
Årets resultat					908 361
Belopp Vid årets slut	15 000	49 921	6 557 809	2 466 728	908 361

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 183 649
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	978 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-603 840</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 557 809

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 466 728
Årets resultat	<u>908 361</u>
Summa	3 375 088

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 375 088**

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

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 568 996	4 592 970	
Summa rörelseintäkter		4 568 996	4 592 970	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 081 368	-857 800	
Övriga externa kostnader	Not 4	-494 772	-669 237	
Underhåll enligt plan	Not 5	-603 840	-95 567	
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-207 270	-176 396	
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 632	-666 355	
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-13 544	0	
Summa rörelsekostnader		-3 068 427	-2 465 355	
Rörelseresultat		1 500 570	2 127 616	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 615	8 526	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-614 824	-801 140	
Summa finansiella poster		-592 209	-792 614	
Årets resultat		908 361	1 335 002	

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	30 062 059	29 117 435
Inventarier och installationer	Not 10	8 971	13 652
Pågående nyanläggningar	Not 11	36 802	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 107 833	29 131 087

Summa anläggningstillgångar

30 107 833 29 131 087

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	146 803
Avräkningskonto HSB		423 045	1 100 349
Aktuell skattefordran	Not 12	1 852	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 910	87 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	248 406	177 510
Summa kortfristiga fordringar		678 213	1 511 819

Bank

Not 14 2 159 764 2 352 958

Summa kassa och bank

2 159 764 2 352 958

Summa omsättningstillgångar

2 837 977 3 864 777

Summa tillgångar

32 945 809 32 995 864

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		15 000	15 000
Upplåtelseavgifter		49 921	49 921
Fond för yttre underhåll		6 557 809	6 183 649
Summa bundet eget kapital		6 622 730	6 248 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 466 728	1 505 886
Årets resultat		908 361	1 335 002
Summa fritt eget kapital		3 375 088	2 840 888

Summa eget kapital

Not 15 **9 997 818** **9 089 458**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	20 941 095	17 031 095
Summa långfristiga skulder		20 941 095	17 031 095

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 220 000	6 350 000
Leverantörsskulder		144 687	26 338
Aktuell skatteskuld	Not 18	32 379	82 210
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	609 830	416 764
Summa kortfristiga skulder		2 006 896	6 875 312

Summa skulder

22 947 991 **23 906 407**

Summa eget kapital och skulder

32 945 809 **32 995 864**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,05 % 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 småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 643 597 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 557 708	4 499 484
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-9 420	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 068	16 002
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	640	77 484
		4 568 996	4 592 970

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-389 484	-224 628
	El	-30 620	-40 503
	Vatten	1 750	-6 790
	Renhållning	-124 696	-121 850
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även not nedan datakommunikation)	-66 395	0
	Serviceavtal	-1 856	-4 470
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-61 550	-37 500
	Försäkringar	-132 937	-120 852
	Fastighetsskatt	-243 855	-243 684
	Övriga driftskostnader	-31 725	-57 523
		-1 081 368	-857 800

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 000	-10 138
	Förvaltningskostnader	-147 103	-145 621
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 278	-15 039
	Föreningsverksamhet	0	-918
	Kontorsutrustning och -material	-4 515	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto (2020 se även ovan bredband)	-175 829	-356 894
	Konsulter	-102 550	-41 503
	Förbrukningsinventarier	-599	-17 424
	Medlemsavgifter HSB	-21 700	-21 700
	Kundförluster m m	-13 198	-60 000
		-494 772	-669 237

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer, värmepumpar	0	-95 567
	Underhåll huskropp utvändigt, tak	-233 375	0
	Underhåll övrigt, radiatorventiler	-370 465	0
		-603 840	-95 567

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-153 640	0
	Övriga arvoden	0	-128 800
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-49 630	-41 646
	Utbildning	0	-1 950
		-207 270	-176 396



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-549 286		-548 010
Markanläggningar	-113 665		-113 665
Inventarier	-4 681		-4 681
Summa avskrivningar	<u>-667 632</u>		<u>-666 355</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader			
Restvärde fönsterdörrar	-13 544		0
	<u>-13 544</u>		<u>0</u>

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 230 096	52 230 096
Årets försäljning, utrangering byggnad	-55 200	0
Årets investering byggnader, förråd	153 125	0
Årets investering byggnader, fönsterdörrar	1 467 994	0
Ingående anskaffningsvärde mark	4 591 043	4 591 043
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 703 659	1 703 659
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 090 717	58 524 798

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 160 516	-11 612 507
Årets försäljning, utrangering byggnad	41 656	0
Årets avskrivningar byggnader	-549 286	-548 010
Ingående avskrivningar markanläggningar	-282 846	-169 181
Årets avskrivningar markanläggningar	-113 665	-113 665
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 064 657	-12 443 362

Nedskrivning byggnader -16 964 000 -16 964 000

Utgående bokfört värde 30 062 059 29 117 435

Bokförda värden byggnader	24 163 869	23 105 580
Bokförda värden mark	4 591 043	4 591 043
Bokförda värden markanläggningar	1 307 148	1 420 813

Fastighetsbeteckning: Vävland 2:137

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	27 486 000	5 028 000	32 514 000	32 514 000
		27 486 000	5 028 000	32 514 000	32 514 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	49 341	49 341
Utgående anskaffningsvärden	49 341	49 341
Ingående avskrivningar	-35 689	-31 008
Årets avskrivningar	-4 681	-4 681
Utgående avskrivningar	-40 369	-35 689
Utgående bokfört värde	8 971	13 652

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering, ombyggnad av samlingslokal	36 802	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	36 802	0

Ombyggnad av samlingslokalen till en kostnad av ca 500 000 kr, beräknas vara klart hösten 2021.

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	1 852	0
	1 852	0

**Not 13 Företbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Företbetald försäkring	165 600	132 937
Företbetald kabel-TV och bredband	39 471	1 312
Företbetalt HSB	43 335	42 890
Övriga företbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	371
	248 406	177 510

Not 14 Bank

SBAB	2 121 001	2 314 196
Swedbank	38 763	38 762
	2 159 764	2 352 958

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 000	49 921	6 183 649	1 505 886	1 335 002
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 335 002	-1 335 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			978 000	-978 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-603 840	603 840	
Årets Resultat					908 361
Belopp vid årets utgång	15 000	49 921	6 557 809	2 466 728	908 361

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,60%	2029-06-20	10 162 068	720 000
Swedbank		3,67%	2022-12-31	6 869 027	200 000
Swedbank		1,53%	2030-12-20	5 130 000	300 000
				22 161 095	1 220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	20 941 095
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	16 061 095

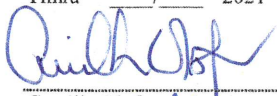
Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	74 950 900	74 950 000
varav i eget förvar	21 955 300	21 955 300
Summa ställda säkerheter	52 995 600	52 994 700

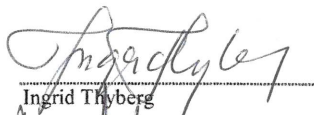
Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	0	50 002
Slutskatteskuld föregående år	32 379	32 208
	<u>32 379</u>	<u>82 210</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	4 000	4 000
Upplupna sociala avgifter	1 300	1 200
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 194	6 500
Upplupna räntekostnader	68 673	75 513
Upplupen revision	12 000	13 000
Upplupen fastighetsförvaltning	2 750	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	380 618	316 551
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 295	0
	<u>609 830</u>	<u>416 764</u>


Timrå 10/3 2021



Camilla Olofsson



Ingrid Thyberg



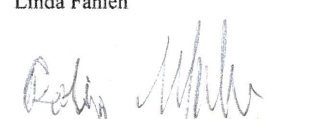
Linda Fahlén



Mats Abrahamsson



Mikael Saltin

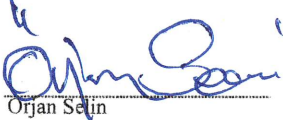


Robin Manfredsson



Örjan Pålsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-08-11



Örjan Selin

Revisor vald av föreningsstämman



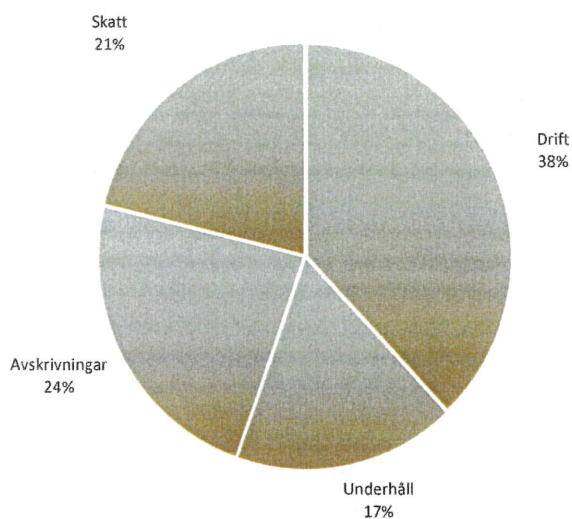
Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

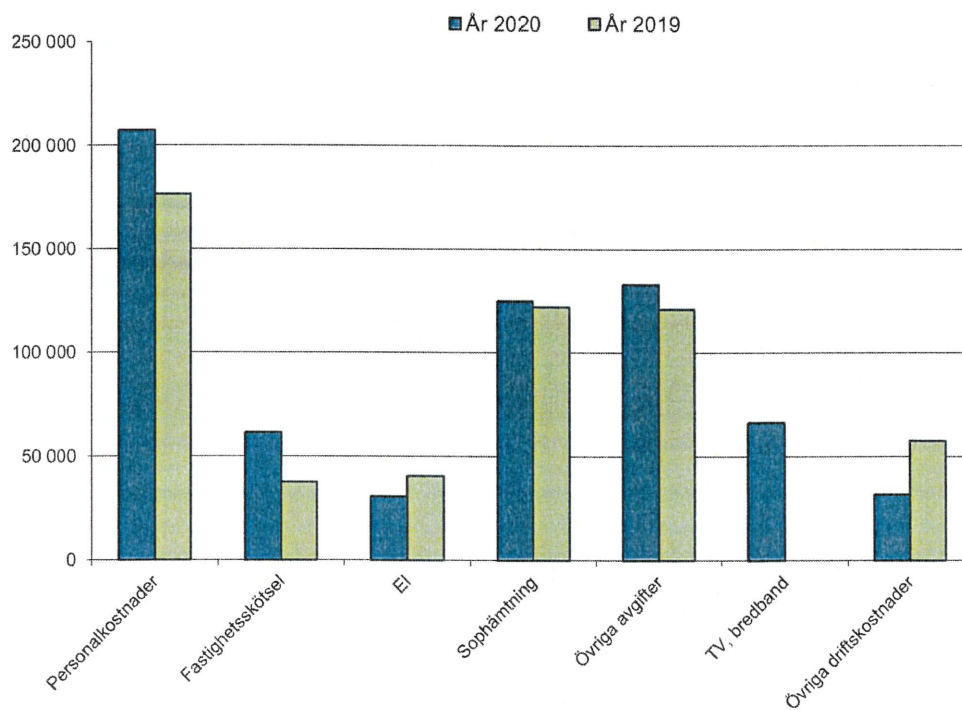


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grankotten i Timrå, org.nr. 769600-4717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grankotten i Timrå 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

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

Julie

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 Grankotten i Timrå 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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.

Timrå den 31/11 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Örjan Selin

Av föreningen vald revisor