

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lommen i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0727) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Lommen 16 och 19, byggd år 1962-1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
175	lägenheter (bostadsrätt)	11277
62	lokaler (hyresrätt)	276,7
40	garage	
28	bilplatser	
56	carportar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 juni 2020. På stämman deltog 39 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Extrastämma hölls 28 september. På stämman deltog 21 medlemmar. Ärendet på extrastämman var obligatorisk betalning av bredbandsavgiften. Stämman beslutade att alla lägenheter i föreningen ska betala för bredbandstjänst.

Föreningen hade vid årets slut 176 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Conny Algotsson	ordförande
Hans Ejenstam	vice ordförande och ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ulla Wikman	sekreterare
Kicki Sjöblom	ledamot
Fredrik Alverland	ledamot
Chatarina Espell	studieorganisatör och webbansvarig
Martin Jönsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Wikman och Fredrik Alverland.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Conny Algotsson, Fredrik Alverland och Kicki Sjöblom två i förening.

Revisor har varit Tomas Falgén med Sölve Staaf som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Annelie Eriksson, Rigmor Wassberg och Jan Erik Olofsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: På grund av corona har inga aktiviteter anordnats istället fick alla medlemmar en julklapp.

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

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 från juli 2020 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-02-01 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: 232 000,- och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes under juni.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Markplanering vid uteplatserna på Freskvägen. Montering av mätare för individuell mätning av el. Byte av två tvättmaskiner i tvättstuga 3.
2017	Plantering av träd och buskar. Upprustning av lekplatserna. Byte av 45 gamla motorvärmarruttag. Målning carports, garage 2 (lilla garaget nere vid korsningen Odensviksvägen/Bangårdsgatan) panelen på burspråket på kortsidan av Odensviksvägen, portarna för varmgaragen på Odensviksvägen 10A samt metallstaketet. Byte av en radialfläkt på Freskvägen 13. Byte av torkaggregat i tvättstugorna 1 och 3. Takbesiktning.
2018	Hängrännor rostskyddsbehandlas/målats invändigt. Alla befintliga platsmålade detaljer som takluckor, väggbeslag, venthuvar och stosar rostskyddsbehandlats. Snörasskydd ovan entréer kompletteras med mothållsjärn på undersida takfot. Uppstigningsluckor försetts med skyddsräcken. Nockräcke alternativt gångbrygga monterats längs hela nocken. Fasadstegar förankrats. Lekparken på nedre gården kompletterats med ny lekutrustning.
2019	Renovering av lekparken på övre gården med bl.a. ny studsmatta och byte av sand. Inköp och montering av två st tvåvånings cykelgarage med vind- och regnskydd, ett på varje gård. Påbörjat byte av nyckelsystem samt nytt digitalt bokningssystem för tvättstugor och uthyrningsrum.

2020	Färdigställande av byte nyckelsystem samt digitalt bokningsystem. Byte av två tvättmaskiner och en t
------	---

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering värmekulvert Renovering av värmekulvert skjuts på framtiden eftersom vi inte har några problem idag.
2022	Målning av trapphus och el del andra enkla utrymmen
2023	Byte takpapp, hänggrännor mm

Föreningen skulle ha gjort OVK under året, men vi beslöt att skjuta på det till nästa år p.g.a Covid 19.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 260 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Årsavgiften är i genomsnitt 522 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 175 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 220 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 223.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 297	7 412	7 374	7 282	6 974
Rörelseresultat i tkr	966	501	627	662	1 042
Resultat efter finansiella poster i tkr	712	193	295	305	658
Balansomslutning i tkr	27 097	26 897	27 196	27 889	28 141
Soliditet %	18,0	15,5	14,6	13,2	11,7
Årsavgift/kvm* i kr	522	522	522	522	522
Driftskostnad/kvm i kr	367	436	370	413	275
Räntekostnad/kvm i kr	22	27	29	31	33
Bankskuld/kvm i kr	1 609	1 676	1 7740	1 805	1 869

*Årsavgiften består utav årsavgiften samt intäkter för uppvärmning genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insater	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 800	4 517 063	-991 312	192 798
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			192 798	-192 798
Innevarande års avs/dispatch		-88 798	88 798	
Årets resultat				712 050
Belopp Vid årets slut	442 800	4 428 265	-709 715	712 050

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 517 063
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	232 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-320 798</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 428 265

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-709 715
Årets resultat	<u>712 050</u>
Summa	2 335

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 335**

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	7 296 960	7 412 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 121	149 672
Summa rörelseintäkter		7 386 081	7 562 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 235 712	-5 042 695
Övriga externa kostnader	Not 5	-585 786	-595 660
Underhåll enligt plan	Not 6	-320 798	-205 007
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-100 779	-49 650
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 176 738	-1 168 127
Summa rörelsekostnader		-6 419 813	-7 061 139
Rörelseresultat		966 268	501 396
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		407	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 625	-309 050
Summa finansiella poster		-254 218	-308 598
Årets resultat		712 050	192 798

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	22 806 541	23 489 499
Inventarier och installationer	Not 10	300 712	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	576 295
Summa materiella anläggningstillgångar		23 107 252	24 065 794

Summa anläggningstillgångar

23 107 252	24 065 794
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 003	1 207
Kundfordringar		0	149 742
Avräkningskonto HSB		3 468 342	2 155 752
Övriga kortfristiga fordringar		46 665	28 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	471 898	495 454
Summa kortfristiga fordringar		3 989 908	2 830 963

Summa omsättningstillgångar

3 989 908	2 830 963
------------------	------------------

Summa tillgångar

27 097 161	26 896 756
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	442 800	442 800
Fond för yttre underhåll	4 428 265	4 517 063
Summa bundet eget kapital	4 871 065	4 959 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-709 716	-991 312
Årets resultat	712 050	192 798
Summa fritt eget kapital	2 335	-798 513

Summa eget kapital

Not 13 **4 873 400** **4 161 350**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 739 035	12 930 245
Summa långfristiga skulder		15 739 035	12 930 245

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 849 670	6 437 920
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 906 495	1 866 717
Leverantörsskulder		681 915	545 310
Aktuell skatteskuld	Not 16	16 147	11 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	39 626	5 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	990 872	938 537
Summa kortfristiga skulder		6 484 725	9 805 162

Summa skulder

22 223 760 **22 735 407**

Summa eget kapital och skulder

27 097 161 **26 896 756**

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 2,8% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 560 588	4 560 588
	Årsavgifter egna	698 352	701 232
	Hysesintäkt lokaler	98 648	89 417
	Hysesintäkt garage och bilplatser	307 500	306 350
	Hysesintäkt övrigt	3 317	19 775
	Årsavgift el	299 799	433 949
	Årsavgift värme	1 321 680	1 321 600
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	249 575	223 200
	Avsatt till inre fond	-279 993	-279 993
	Övriga intäkter i verksamheten	10 080	10 080
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 917	26 665
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 500	0
		7 296 960	7 412 863
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning (2019 ersättn. borttappad fastighetsskötarnyckel	82 054	149 672
	IMD momsåterbetalning 2018 och 2019	7 067	0
		89 121	149 672
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-478 128	-757 231
	El	-464 357	-815 780
	Uppvärmning	-1 181 343	-1 282 100
	Vatten	-348 635	-344 845
	Renhållning	-226 489	-217 193
	TV, bredband, iptelefoni	-339 865	-325 586
	Obligatoriska besiktningar	-11 760	0
	Serviceavtal	-97 206	-109 529
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-648 356	-661 912
	Försäkringar	-135 596	-113 375
	Fastighetsskatt	-263 515	-254 415
	Övriga driftskostnader	-40 462	-160 729
		-4 235 712	-5 042 695
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 112	-14 613
	Förvaltningskostnader	-447 187	-376 002
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 642	-25 388
	Föreningsverksamhet	0	-12 000
	Konsulter	-5 208	-71 985
	Medlemsavgifter HSB	-56 500	-56 500
	Arrende, hyra, leasing	-40 137	-39 172
		-585 786	-595 660
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte takfläkt (2019 byte dörrar)	-59 849	-44 404
	Byte av elmätare (utbyte UC)	-71 250	-160 603
	20% av byte nyckelsystem tas som underhåll, resterande aktiveras	-121 011	
	Markarbeten	-68 688	0
		-320 798	-205 007



Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-79 700	-37 400
Revisionsarvode	-3 300	-3 300
Sociala avgifter	-17 779	-7 650
Utbildning	0	-1 300
	<u>-100 779</u>	<u>-49 650</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 107 244	-1 137 122
Markanläggningar	-42 157	-31 005
Inventarier	-27 337	0
Summa avskrivningar	<u>-1 176 738</u>	<u>-1 168 127</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 195 498	38 702 978
Årets investering avgasare		138 895
Årets investering byggnader låssystem (2019 cykelgarage)	466 443	353 625
Ingående anskaffningsvärde mark	414 900	414 900
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 235 978	1 114 315
Årets investering markanläggning	0	121 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 312 819	40 846 376

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 875 764	-15 738 641
Årets avskrivningar byggnader	-1 107 244	-1 137 122
Ingående avskrivningar markanläggningar	-481 113	-450 108
Årets avskrivningar markanläggningar	-42 157	-31 005
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 506 278	-17 356 877

Utgående bokfört värde**22 806 541 23 489 499**

Bokförda värden byggnader	21 678 934	22 319 734
Bokförda värden mark	414 900	414 900
Bokförda värden markanläggningar	712 707	754 864

Fastighetsbeteckning: Lommen 16 & 19 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	86 000 000	30 000 000	116 000 000	116 000 000
Lokaler	1962	830 000	514 000	1 344 000	1 344 000
		86 830 000	30 514 000	117 344 000	117 344 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Årets investeringar bokningssystem	328 049	0
Utgående anskaffningsvärden	328 049	0
Årets avskrivningar	-27 337	0
Utgående avskrivningar	-27 337	0
Utgående bokfört värde	300 712	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar låssystem samt bokningssystem	576 295	0
Årets Investering	218 197	576 295
Omklassificering till Byggnader & Mark	-466 443	0
Omklassificering till inventarier och installationer	-328 049	
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	576 295

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	141 020	135 596
Förutbetald kabel-TV och bredband	92 465	84 526
Förutbetald administration och fastighetskötsel	215 296	260 245
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 117	15 087
	471 898	495 454

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	442 800	4 517 063	-991 312	192 798
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	192 798	-192 798
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		232 000	-232 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-320 798	320 798	
Årets Resultat				712 050
Belopp vid årets utgång	442 800	4 428 265	-709 715	712 050

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,23%	2021-01-30	2 121 646	64 295
Stadshypotek		1,50%	2023-06-30	1 458 000	72 000
Stadshypotek		1,65%	2024-01-30	1 555 599	38 000
Stadshypotek		1,42%	2025-01-30	2 103 460	58 024
Swedbank		1,13%	2022-10-11	3 465 000	180 000
Swedbank		1,30%	2024-12-06	3 465 000	180 000
Swedbank		1,35%	2025-03-25	3 510 000	180 000
Swedbank		1,23%	2024-04-11	910 000	20 000
				18 588 705	792 319

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 739 035
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 169 276
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 627 110

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	22 650 000	22 650 000
Summa ställda säkerheter	22 650 000	22 650 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 866 717	1 846 505
Avsättning	279 993	279 993
Uttag	-240 215	-259 781
	1 906 495	1 866 717

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 147	11 347
	16 147	11 347



Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	11 556	0
Personalens källskatt	10 890	0
Arbetsgivaravgifter	7 775	0
Övriga kortfristiga skulder	9 405	5 331
	39 626	5 331

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	244 713
Upplupna räntekostnader	21 406	31 419
Upplupen revision	0	14 613
Upplupen fastighetsförvaltning	0	43 373
Förutbetalda årsavgifter och hyror	630 287	604 419
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 179	0
	990 872	938 537

___/___ 2021

.....
Chatarina Espell

.....
Conny Algotsson

.....
Fredrik Alverland

.....
Hans Ejenstam

.....
Kicki Sjöblom

.....
Ulla Wikman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Tomas Falgén
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Lommen i Östersund, org nr 793200-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Lommen i Östersund 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lommen i Östersund 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.

Östersund den / 2021

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Tomas Falgén

Av föreningen vald revisor