

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Eldaren med säte i Östersund (org.nr 793200-0057) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Eldaren 11, byggd år 1944 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 ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
13	lägenheter (bostadsrätt)	629
1	lokaler (bostadsrätt)	173
2	Förråd (hyresrätt)	23
13	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 14 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Daniel Wiklund Levy	ordförande
Robert Ingvarsson	vice ordförande
Johanna Walter	sekreterare
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Willy Runzell	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är JohannaWalter samt Daniel Wiklund Levy.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Daniel Wiklund Levy, Robert Ingvarsson, Johanna Walter och Thord Modén två i förening.

Revisor har varit Margareta Andersson med en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Den ekonomiska och tekniska 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 normalt uppdateras årligen. Men pga covid-19 så gjordes detta inte 2020. 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: 64 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-06-15.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Insallation av vattenlarm
2018	Ommålning cykelbod
2019	Städning och bortforsling av bråte i allmänna utrymmen, Utbytt ställdon i undercentral
2020	Byte avloppsstammar i källaren och från restaurangen
2021	Ommålning tvättstuga

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 70 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 998 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 14 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	799	819	812	799	787
Rörelseresultat i tkr	-127	107	97	193	79
Resultat efter finansiella poster i tkr	-195	29	20	113	-50
Balansomslutning i tkr	5 424	5 760	5 908	5 996	6 052
Soliditet %	21,1	23,3	22,2	21,5	19,4
Årsavgift/kvm* i kr	986	986	977	962	951
Driftskostnad/kvm i kr	682	515	599	526	613
Räntekostnad/kvm i kr	83	94	94	97	158
Bankskuld/kvm i kr	4 919	5 106	5 316	5 507	5 693

*Årsavgiften består utav årsavgiften 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 jämförbarhet avseende 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	15 285	209 180	1 191 795	-106 035	29 031
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				29 031	-29 031
Innevarande års avs/disposition			-73 691	73 691	
Årets resultat					-195 009
Belopp Vid årets slut	15 285	209 180	1 118 104	-3 313	-195 009

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 191 795
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	64 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 137 691</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 118 104

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-3 313
Årets resultat	<u>- 195 009</u>
Summa	- 198 322

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning - 198 322

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	798 821	818 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	800
Summa rörelseintäkter		798 821	819 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-562 615	-425 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 625	-78 727
Underhåll enligt plan	Not 6	-137 691	-63 050
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-11 014	-12 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-127 770	-133 761
Summa rörelsekostnader		-925 715	-713 164
Rörelseresultat		-126 894	106 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		156	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 196	-77 634
Övriga finansiella poster	Not 9	-75	0
Summa finansiella poster		-68 115	-77 524
Årets resultat		-195 009	29 031

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 085 393	5 213 163
Summa materiella anläggningstillgångar		5 085 393	5 213 163
Summa anläggningstillgångar		5 085 393	5 213 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		47	125
Avräkningskonto HSB		278 945	431 536
Aktuell skattefordran	Not 11	0	66
Övriga kortfristiga fordringar		15 717	47 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 771	66 802
Summa kortfristiga fordringar		338 481	546 377
Summa omsättningstillgångar		338 481	546 377
Summa tillgångar		5 423 873	5 759 540
Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 285	15 285
Upplåtelseavgifter		209 180	209 180
Fond för yttre underhåll		1 118 104	1 191 795
Summa bundet eget kapital		1 342 569	1 416 260
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 313	-106 035
Årets resultat		-195 009	29 031
Summa fritt eget kapital		-198 322	-77 004
Summa eget kapital		1 144 247	1 339 256
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	233 100	3 799 128
Summa långfristiga skulder		233 100	3 799 128
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 825 128	412 975
Medlemmarnas inre fond	Not 15	9 031	14 888
Leverantörsskulder		82 845	104 250
Aktuell skatteskuld	Not 16	610	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 840	3 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	125 072	85 203
Summa kortfristiga skulder		4 046 526	621 156
Summa skulder		4 279 626	4 420 284
Summa eget kapital och skulder		5 423 873	5 759 540

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 1,92% av anskaffningsvärdet.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 144 859 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	628 728	628 728
	Årsavgifter lokaler	162 228	162 228
	Hysesintäkt lokaler	4 848	4 848
	Hysesintäkt garage och bilplatser	17 625	18 000
	Hysesrabatter	-20 280	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 672	5 115
		798 821	818 919
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	800
		0	800
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-188 941	-50 105
	El	-31 551	-37 366
	Uppvärmning	-119 248	-129 853
	Vatten	-39 133	-30 678
	Renhållning	-21 544	-19 399
	Bevakningskostnader	-4 964	-4 817
	TV, bredband, iptelefoni	-16 337	-15 088
	Serviceavtal	-11 875	-10 109
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 777	-3 931
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-81 392	-85 115
	Försäkringar	-6 881	-5 754
	Fastighetsskatt	-29 287	-28 611
	Övriga driftskostnader	-685	-4 486
		-562 615	-425 312
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 709	-8 266
	Förvaltningskostnader	-54 788	-51 185
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 612	-5 093
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 316	-5 983
	Medlemsavgifter HSB	-8 200	-8 200
		-86 625	-78 727
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll (rep avlopp källare)	-137 691	-63 050
		-137 691	-63 050
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-8 000	-8 000
	Revisionsarvode	-500	-500
	Sociala avgifter	-2 514	-2 514
	Utbildning	0	-1 300
		-11 014	-12 314
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-127 770	-133 761
	Summa avskrivningar	-127 770	-133 761
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Aviavgift	-75	0
		-75	0

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 671 626	6 671 626		
Ingående anskaffningsvärde mark		5 000	5 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 676 626	6 676 626		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 463 463	-1 329 702		
Årets avskrivningar byggnader		-127 770	-133 761		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-1 591 233	-1 463 463		
Utgående bokfört värde		5 085 393	5 213 163		
Bokförda värden byggnader		5 080 392	5 208 162		
Bokförda värden mark		5 000	5 000		
Fastighetsbeteckning:	Östersund Eldaren 11				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	5 200 000	1 716 000	6 916 000	6 916 000
Lokaler	1990	798 000	273 000	1 071 000	1 071 000
		5 998 000	1 989 000	7 987 000	7 987 000

Not 11 Aktuell skattefordran		2020-12-31	2019-12-31
Övrig Skattefordran		0	66
		0	66

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkring		7 156	6 881
Förutbetalda kabel-TV och bredband		3 926	3 757
Förutbetalda administration		18 616	30 216
Förutbetalda fastighetsskötsel		14 073	25 948
		43 771	66 802

Not 13 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 285	209 180	1 191 795	-106 035	29 031
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	29 031	-29 031
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			64 000	-64 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-137 691	137 691	
Årets Resultat					-195 009
Belopp vid årets utgång	15 285	209 180	1 118 104	-3 313	-195 009

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,69%	2025-09-01	259 100	26 000
Stadshypotek		1,67%	2021-12-01	3 799 128	40 852
				4 058 228	66 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **233 100**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 267 408
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 723 968

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	621 000	621 000
varav i eget förvar	138 200	138 200
Summa ställda säkerheter	482 200	482 200

Föreningen har kommunalborgen för de lån som upptagits i samband med ombyggnationen år 1990.

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	14 888	14 888
Uttag	-5 857	0
	9 031	14 888

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	610	0
	610	0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	3 840	3 840
	3 840	3 840

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	11 014	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 801	9 460
Upplupna räntekostnader	5 111	7 415
Upplupen revision	8 600	8 266
Förutbetalda årsavgifter och hyror	69 889	60 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 657	0
	125 072	85 203

____/____ 2021

.....
Daniel Wiklund Lévy

.....
Johanna Walter

.....
Robert Ingvarsson

.....
Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Margareta Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eldaren i Frösön, org.nr. 793200-0057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eldaren i Frösön, 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. 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 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. 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB HSB Brf Eldaren i Frösön, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Frösön den / 2021

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Margareta Andersson
Av föreningen vald revisor