

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Odlaren 4 med säte på Frösön, Östersund (org.nr 769627-1555) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Odlaren 4, bygg år 1972 och förvärvad av föreningen 2014-06-23, i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam från 2021-06-01. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
17	lägenheter (bostadsrätt)	1 108
1	lägenheter (hyresrätt)	43
1	förråd	5
12	garage	
6	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29. På stämman deltog 10 deltagande + 2 fullmakter. medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; *ingen påverkan.*

I förekommande fall. Extrastämma hölls 2021-10-26. På stämman deltog 8 deltagande + 2 fullmakter medlemmar. Ärendet på extrastämman var IMD. Stämman beslutade att godkänna.

Föreningen hade vid årets slut 18 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Ulrika M Sundqvist	ordförande
Willy Runzell	vice ordförande/ HSB ledamot
Emelia Brovinger	sekreterare/ledamot
Malin Hammar	ledamot (t.o.m. 2021-07-08)
Mats Ebbesson	suppleant (tjänstgörande suppleant fr. 2021-07-08)
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulrika M Sundqvist samt Mats Ebbesson. Fyllnadsval på 1 år efter Malin Hammar.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Willy Runzell, Ulrika M Sundqvist, Emelia Brovinger och Mats Ebbesson att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisor har varit Anton Lundberg vald vid föreningsstämman samt Borevision en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Gunnel Nordengren och Mikael Westman.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 19 832 kr och följer fastställd ekonomisk plan.

Ingen årlig fastighetsbesiktningen har utförts under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Montering av vattenlarm i samtliga lägenheter
2016	Undercentral
2018	Byte av fönster, endast översta plan av fastigheten
2019	Tilläggsisolering av vind. Byte av armaturer i trappuppgång. Ny OVK. Färdigställt skyddsrum enligt protokoll från MSB.
2021	Byte/renovering av balkonger och delvis takfot mot Dalagatan.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	IMD och Takbyte

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 2%.

I budget för 2022 ingår 20 229 kr för avsättning till underhållsfond enligt den ekonomiska planen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 654 kr/m<sup>2</sup> 2022.

Motivering till avgiftshöjning: Takbyte

## Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	829	811	804
Rörelseresultat i tkr	-1 240	-112	92
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 376	-253	-62
Balansomslutning i tkr	15 731	17 248	17 483
Soliditet %	55,2	58,3	59,0
Årsavgift/kvm* i kr	641	622	622
Driftskostnad/kvm i kr	1 554	468	400
Räntekostnad/kvm i kr	119	122	134
Bankskuld/kvm i kr	5 971	6 058	6 144

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

Föreningen bytte ekonomisk förvaltning till HSB Södra Norrland 2020-01-01 vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 412 060	950 403	35 085	- 1 088 731	- 252 657
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-252 657	252 657
Innevarande års avs/dis			19 832	- 19 832	
Årets resultat					-1 376 171
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>10 412 060</b>	<b>950 403</b>	<b>54 917</b>	<b>- 1 361 220</b>	<b>-1 376 171</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	35 085
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	19 832
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	<b>54 917</b>

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 361 220
Årets resultat	<u>-1 376 171</u>
Summa	-2 737 391

Styrelsen föreslår följande disposition

<b>Ansamlad förlust</b>	<b>- 2 737 391</b>
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	829 010	810 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 182	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>859 192</b>	<b>810 892</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 788 510	-655 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 815	-84 081
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-23 163	-23 536
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 478	-159 497
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 098 966</b>	<b>-923 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 239 773</b>	<b>-112 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 398	-140 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-136 398</b>	<b>-140 509</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-1 376 171</b>	<b>-252 657</b>

**Balansräkning** 2021-12-31 2020-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	15 200 063	15 346 918
Inventarier och installationer	Not 9	7 364	19 987
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 207 427</b>	<b>15 366 905</b>

**Summa anläggningstillgångar****15 207 427** **15 366 905****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 190	0
Övriga fordringar	Not 10	454 820	1 833 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	68 049	47 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>524 059</b>	<b>1 880 872</b>

*Kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****524 059** **1 880 872****Summa tillgångar****15 731 486** **17 247 777****Balansräkning** 2021-12-31 2020-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		11 362 463	11 362 463
Fond för yttre underhåll		54 917	35 085
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 417 380</b>	<b>11 397 548</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-1 361 220	-1 088 731
Årets resultat		-1 376 171	-252 657
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 737 391</b>	<b>-1 341 388</b>

**Summa eget kapital**Not 12 **8 679 989** **10 056 160****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 241 915	6 289 467
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 241 915</b>	<b>6 289 467</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 630 498	682 873
Leverantörsskulder		24 070	69 195
Skatteskulder		52 072	50 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	102 942	99 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 809 582</b>	<b>902 150</b>

**Summa skulder****7 051 497** **7 191 617****Summa eget kapital och skulder****15 731 486** **17 247 777**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Förvärv av fastigheten

Fastigheten förvärvades genom så kallad paketering via bolag 2014-06-23. Förvärvet gav upphov till temporär skillnad mellan bokförde värde och skattemässiga. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen i enlighet med reglerna i K2. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten och bostadsrätterna är upplåtna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning bedöms den latent skatten till noll.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaderna skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,1 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens ekonomiska plan och beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % 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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	710 340	689 700
	Hysesintäkt bostäder	47 112	45 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	47 376	46 800
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	17 280	17 280
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 902	2 586
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	8 782
		<b>829 010</b>	<b>810 892</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning (ersättning för vattenskada)	30 182	0
		<b>30 182</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-1 315 270	-94 262
	El	-72 443	-75 824
	Uppvärmning	-156 614	-133 559
	Vatten	-39 696	-41 083
	Renhållning	-20 819	-20 180
	TV, bredband, iptelefoni	-18 370	-18 129
	Obligatoriska besiktningar	-2 940	-12 510
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-97 151	-83 400
	Försäkringar	-27 936	-26 469
	Fastighetsskatt	-26 262	-25 722
	Periodiskt underhåll	0	-117 627
	Övriga driftskostnader	-11 009	-7 161
		<b>-1 788 510</b>	<b>-655 926</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-117 627
	(Tilläggsisolering av vind, installation av portkod år 2020)	<b>0</b>	<b>-117 627</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 500	-14 625
	Förvaltningskostnader	-60 194	-57 500
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 618	-1 656
	Konsulter	-39 403	0
	Medlemsavgifter HSB	-9 100	-10 300
		<b>-127 815</b>	<b>-84 081</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-20 000	-19 999
	Sociala avgifter	-3 163	-3 537
		<b>-23 163</b>	<b>-23 536</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-146 855	-146 897
	Maskiner och inventarier	-12 623	-12 600
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-159 478</b>	<b>-159 497</b>



Not 8 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		12 838 704	12 838 704		
Ingående anskaffningsvärde mark		3 390 491	3 390 491		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>16 229 195</b>	<b>16 229 195</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-882 277	-735 380		
Årets avskrivningar byggnader		-146 855	-146 897		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-1 029 132</b>	<b>-882 277</b>		
<b>Utgående bokfört värde</b>					
		<b>15 200 063</b>	<b>15 346 918</b>		
Bokförda värden byggnader		11 809 572	11 956 427		
Bokförda värden mark		3 390 491	3 390 491		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Odlaren 4				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder	1972	8 600 000	3 168 000	11 768 000	11 768 000
		<b>8 600 000</b>	<b>3 168 000</b>	<b>11 768 000</b>	<b>11 768 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer		2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		82 250	82 250
Utgående anskaffningsvärden		82 250	82 250
Ingående avskrivningar		-62 263	-49 663
Årets avskrivningar		-12 623	-12 600
Utgående avskrivningar		-74 886	-62 263
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>7 364</b>	<b>19 987</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Övriga fordringar		2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB		429 134	1 833 325
Skattekonto		25 686	-122
		<b>454 820</b>	<b>1 833 203</b>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring		29 872	11 242
Förutbetald kabel-TV och bredband		4 727	4 592
Förutbetald administration		15 390	14 375
Förutbetald fastighetsskötsel		18 060	17 460
		<b>68 049</b>	<b>47 669</b>



Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 412 060	950 403	35 085	-1 088 731	-252 657
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-252 657	252 657
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			19 832	-19 832	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-1 376 171
Belopp vid årets utgång	10 412 060	950 403	54 917	-1 361 220	-1 376 171

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,45%	2022-04-25	2 977 828	4 427
Swedbank		1,60%	2024-04-25	3 311 635	69 720
Swedbank		1,08%	2022-12-28	582 950	26 200
				<b>6 872 413</b>	<b>100 347</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>3 241 915</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					401 388
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 370 678

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	8 191 500	8 191 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 191 500</b>	<b>8 191 500</b>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	30 845	25 173
Upplupna räntekostnader	5 519	5 639
Förutbetalda årsavgifter och hyror	66 578	64 136
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 625
	<b>102 942</b>	<b>99 574</b>

Frösön 13 / 4 2022

Emelia Brovinger  
Ulrika Magnusson Sundqvist  
Willy Kunzell

Mats Ebbesson (tjänstgörande suppleant)

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-09-29

Anton Lundberg  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Odlaren 4 på Frösön, org.nr. 769627-1555

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Odlaren 4 på Frösön för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 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 Odlares 4 på Frösön för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionssed 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 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 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 29/4 2022

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anton Lundberg  
Av föreningen vald revisor