

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Iden i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-0826) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 1,4,6 och 7 byggd år 1942 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Från 2022 är fastigheten försäkrad i Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
64	lägenheter (bostadsrätt)	3501
16	lokaler (hyresrätt)	337
48	bilplatser	

Föreningen har lokal till egen användning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Pga Covid-19 genomfördes Årsstämman via poströstning.

Extrastämma hölls 2021-01-31. Ärendet på extrastämman var utbyggnad och inglasning av balkongerna. Stämman beslutade att gå vidare med bygglovsansökan med förslaget som lades fram av styrelsen.

Föreningen hade vid årets slut 65 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Peter Lindgren	ordförande
Maja Ginstrup	vice ordförande
Eija Koivisto	sekreterare
Jessica Persson	ledamot
Per Andersson	ledamot
Martin Jönsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maya Westlund	styrelsesuppleant
Pamela Abramsson	styrelsesuppleant
Marika Nord	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maja Ginstrup, Eija Koivisto samt suppleanter Maya Westlund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Lindgren, Per Andersson, Maja Ginstrup och Eija Koivisto två i förening.

Revisor har varit Katarina Dowler samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kristoffer Ritenius och Erik Molund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Under dessa dagar har det röjts och städats i gemensamma utrymmen, klippts buskar och uppsnyggats på gården. Föreningen har bjudit på fika efteråt.

Dessa dagar håller nere föreningens kostnader och är ett bra tillfälle att lära känna varandra och framföra ev åsikter och önskemål till styrelsen direkt.

Vi önskar att flera medlemmar vill delta under dessa städdagar som det informeras om via ett anslag i trapphuset.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD EL och redovisar in underlag för mervärdesskatt löpande till skatteverket.

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: 270 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2021-06-14.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Installerat sensorstyrd belysning i trapphusen och bytt till LED. Visning av balkongmodulen av Balco för alla medlemmar. Iordningställt Övernattningslägenheten för uthyrning. Hyvlat bort asfalt vid entrédörrarna Förlandsgränd 4B och 4C för att kunna öppna dörren bättre under vintern. Lagat tak på Förlandsgränd 4C. Bytt vindsdörrar på Rådhusgatan 76 A och B. Åtgärdat anmärkningarna vid OVK-besiktning. En ny tvättmaskin inköp till Rådhusgatan 76.
2020	Renovering av tvättstuga Förlandsgränd färdigställdes. Påbörja iordningställandet av en övernattningslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.
2019	Färdigställt montering av entréportar 3 Källardörrar är bytta, Rådhusg 80 A&B och Rådhusg 76 B på hörnet. Vi har bytt ut källarbelysningen i alla källargångar utom Förlandsgränd (kommer senare) Nu är det rörelsevakter installerade så att inte all belysning tänds på en gång. Vi har köpt in nya bord till Föreningslokalen Elen i föreningslokalen är delvis omgjord. NCC har asfalterat om alla våra ytor. Vi har tagit bort 2 besöksparkeringar på Ringvägen. Där finns nu 4 nya parkeringar för boende och det är förberett (nergrävt) eldragning så att vi i framtiden kan ändra dessa till laddstolpar. Vi har tagit bort 2 parkeringar på baksidan Ringvägen, detta för att underlätta för snöröjningen. Dessa 2 parkeringar kommer vara för besökande mellan 15/4-31/10 Vi har påbörjat renoveringen av Tvättstugan på Förlandsgränd, maskinerna är flyttade och 1 ny installerad. Tvättstugan kommer att färdigställas våren 2020.
2018	Byte av entréportar i alla fyra husen påbörjades december 2018. Föreningslokalen på Rådhusgatan 80 blev nästan färdigställd och invigdes vid föreningsstämman i maj. Elen behöver delvis dras om och inredning kompletteras.
2017	Gruppanslutning av föreningen hos Bredbandsbolaget (Telenor from 2018) för att erbjuda medlemmarna en bredbandsanslutning som ingår i avgiften (ingen avgiftshöjning). Installation av gemensamhetsmätning av elförbrukning gjordes i början av 2017.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Byte av 10 motorvärmarmhuvuden. Målning av vindskivor. Balkongutbyggnad.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 286 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022. Hyran för parkeringen höjs till 275 kr/månad.

Medlemsinformation

Av föreningens 64 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 037	3 049	3 039	2 996	2 933
Rörelseresultat i tkr	205	459	483	708	804
Resultat efter finansiella poster i tkr	159	386	415	638	680
Balansomslutning i tkr	12 310	12 714	12 455	12 724	12 268
Soliditet %	57,3	54,2	52,2	47,9	44,4
Årsavgift/kvm* i kr	765	765	768	761	761
Driftskostnad/kvm i kr	456	395	408	375	450
Räntekostnad/kvm i kr	12	19	18	18	32
Bankskuld/kvm i kr	1 222	1 300	1 379	1 457	1 604

*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 780	3 932 308	2 442 715	385 814
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			385 814	-385 814
Innevarande års avs/disp		-43 252	43 252	
Årets resultat				158 631
Belopp Vid årets slut	128 780	3 889 056	2 871 782	158 631

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 932 308
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	270 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-313 252</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 889 056

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 871 782
Årets resultat	<u>158 631</u>
Summa	3 030 414

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 030 414
--------------------------------	------------------

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****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 036 782	3 048 588
Summa rörelseintäkter		3 036 782	3 048 588

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 751 729	-1 515 719
Underhåll enligt plan	Not 4	-313 252	-156 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 705	-422 356
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 189	-65 718
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 489	-429 489
Summa rörelsekostnader		-2 831 364	-2 589 431

Rörelseresultat**205 418** **459 156****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		452	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 239	-73 550
Summa finansiella poster		-46 787	-73 342

Årets resultat**158 631** **385 814**

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

Byggnader och mark

Not 8	<u>9 975 352</u>	<u>10 404 841</u>
	9 975 352	10 404 841

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>9 975 352</u>	<u>10 404 841</u>
------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

690	9 547
-----	-------

Avräkningskonto HSB

2 149 311	2 102 406
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	20 519	36 902
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>164 014</u>	<u>159 749</u>
--------	----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 334 534</u>	<u>2 308 604</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 334 534</u>	<u>2 308 604</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 309 886</u>	<u>12 713 445</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		128 780	128 780
Fond för yttre underhåll		3 889 056	3 932 308
Summa bundet eget kapital		4 017 836	4 061 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 871 782	2 442 715
Årets resultat		158 631	385 814
Summa fritt eget kapital		3 030 414	2 828 530

Summa eget kapitalNot 11 **7 048 249** **6 889 618****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 525 449	3 581 692
Summa långfristiga skulder		2 525 449	3 581 692

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 165 686	1 409 443
Medlemmarnas inre fond	Not 13	60 949	70 094
Leverantörsskulder		101 602	296 366
Aktuell skatteskuld	Not 14	27 132	47 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	380 819	419 176
Summa kortfristiga skulder		2 736 188	2 242 136

Summa skulder**5 261 637** **5 823 828****Summa eget kapital och skulder****12 309 886** **12 713 445**

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).

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 2,54% av anskaffningsvärdet.

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

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 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 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 677 536	2 677 536
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-43
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-33
	Hysesintäkt lokaler	120 370	121 750
	Hysesintäkt garage och bilplatser	130 917	130 275
	Hysesintäkt övrigt	3 000	0
	Årsavgift el	76 058	77 098
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 880	788
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 784	32 361
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	237	8 856
		3 036 782	3 048 588
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-142 296	-190 498
	Sotning	-25 820	0
	El	-179 634	-167 189
	Uppvärmning	-552 114	-448 167
	Vatten	-143 440	-126 518
	Renhållning	-89 840	-84 213
	TV, bredband, iptelefoni	-133 474	-28 778
	Obligatoriska besiktningar	-2 000	0
	Serviceavtal	-28 449	-25 637
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-286 844	-265 750
	Försäkringar	-45 265	-43 524
	Fastighetsskatt	-105 155	-102 297
	Övriga driftskostnader	-17 397	-33 148
		-1 751 729	-1 515 719
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-54 081	-68 125
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-259 171	0
	Underhåll installationer	0	-54 400
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-23 644
	Underhåll garage och bilplatser	0	-9 981
		-313 252	-156 150
		0	
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 725	-13 115
	Förvaltningskostnader	-212 913	-201 016
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 553	-28 090
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-3 151	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-102 950
	Konsulter	-4 811	-13 200
	Förbrukningsinventarier	-6 353	-40 085
	Medlemsavgifter HSB	-23 200	-22 900
		-279 705	-422 356
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-43 500	-39 100
	Löner för anställda	0	-10 350
	Övriga arvoden	-2 400	-5 400
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-10 089	-9 668
		-57 189	-65 718
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-394 418	-394 418
	Markanläggningar	-35 070	-35 070
	Summa avskrivningar	-429 489	-429 489

Not 8 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		15 499 874	15 499 874		
Ingående anskaffningsvärde mark		19 000	19 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 303 034	1 303 034		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		16 821 908	16 821 908		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 762 835	-5 368 417		
Årets avskrivningar byggnader		-394 418	-394 418		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-654 232	-619 161		
Årets avskrivningar markanläggningar		-35 070	-35 070		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 846 556	-6 417 067		
Utgående bokfört värde		9 975 352	10 404 841		
Bokförda värden byggnader		9 342 620	9 737 039		
Bokförda värden mark		19 000	19 000		
Bokförda värden markanläggningar		613 732	648 802		
Fastighetsbeteckning:	Iden 4 m fl				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	23 000 000	8 616 000	31 616 000	31 616 000
Lokaler	1957	686 000	541 000	1 227 000	1 227 000
		23 686 000	9 157 000	32 843 000	32 843 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9 Övriga fordringar			
Skattekonto		18 365	22 262
Övriga fordringar		2 154	14 640
		20 519	36 902

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		46 428	45 265
Förutbetald kabel-TV och bredband		33 407	32 817
Förutbetald administration		49 901	48 529
Förutbetald fastighetsskötsel		34 278	33 138
		164 014	159 749

Not 11 Eget kapital		Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		128 780	3 932 308	2 442 715	385 814
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				385 814	-385 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			270 000	-270 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-313 252	313 252	
Årets Resultat					158 631
Belopp vid årets utgång		128 780	3 889 056	2 871 782	158 631

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,23%	2022-12-01	1 965 686	100 000
Stadshypotek	0,99%	2023-12-01	1 616 006	100 000
Stadshypotek	1,16%	2024-12-01	1 109 443	100 000
			4 691 135	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 525 449
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 191 135

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 654 000	11 654 000
Summa ställda säkerheter	11 654 000	11 654 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	70 094	70 094
Uttag	-9 145	0
	60 949	70 094

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 890	28 520
Slutskatteskuld föregående år	23 242	18 537
	27 132	47 057

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	101 278	91 641
Upplupna räntekostnader	4 420	14 491
Upplupen revision	11 500	11 400
Upplupen fastighetskostnad	6 591	17 285
Förutbetalda årsavgifter och hyror	257 030	247 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 109
	380 819	419 176

Östersund 315 2022


Eija Koivisto


Jessica Persson



Maja Ginstrup


Martin Jönsson



Per Andersson


Peter Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05 -13


Katarina Dowler

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Iden i Östersund 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. 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 brf Iden i Östersund 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 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. 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:

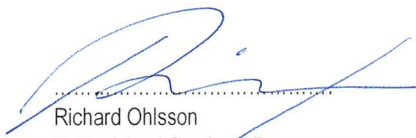
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Östersund den 13 / 15 2022



Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Katarina Dowler
Av föreningen vald revisor