

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Laxen med säte i Timrå (org.nr 789200-2903) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stavre 1:59 byggd år 64-65 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
34	lägenheter (bostadsrätt)	2 468
12	garage	
28	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-19. På stämman deltog 12 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; *På grund av pandemin flyttade vi fram stämman till hösten. Vi valde då att hålla stämman utomhus då läget hade förbättrats.*

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tord Östberg	ordförande
Magnus Smedberg	vice ordförande
Monica Lindblom	sekreterare
Johan Jonsson	ledamot (Avflyttad/Avgått) 2020-11-01
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ulrica Hammarström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tord Östberg samt Monica Lindblom

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Smedberg, Monica Lindblom, Tord Östberg samt Mattias Nord två i förening.

Revisor har varit Jane Löfstedt vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Johanna Berglund (Avflyttad 2020-11-01).

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Vårstädning ägde rum i Maj.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 74 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-12.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Anläggning av 8 nya mv-platser. Ny belysning på parkeringen.
2017	OVK-besiktning samt rengöring ventilation. Byte belysning källargång. Åtgärder mot Radon. Byte 2 st cirkulationspumpar. Nyinstallation fiber för Tv, bredband och telefoni.
2018	Fortsatta åtgärder mot radon. Påbörjad installation bergvärme. Ny energideklaration.
2019	Fortsatt installation bergvärme.
2020	Fortsatt arbete med bergvärmerna. Asfaltering vid garagen och vid F-huset. Monterat extrabelysning vid förråden. Byte av låssystem.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Ommålning samt renovering balkonger. Ommålning källare.
2022	Byte termostatventiler.
2023	Byte hängrännor och stuprör.
2024	Ev byte torkskåp och tvättmaskiner.
2025	Lagning betongfasad.

Bergvärmeinstallationen

Bergvärme AB har under året satt in olika åtgärder för att få ner elförbrukningen enligt den kalkyl som utlovades vid starten. De var klara med detta under Juni månad och efter detta har förbrukningen legat enligt kalkylen. Ny årsavstämning kommer sommaren 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020 med 2,2 %

I budget för 2021 ingår 90 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,0 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 739 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 894	1 858	1 855	1 807	1 777
Rörelseresultat i tkr	416	404	361	265	114
Resultat efter finansiella poster i tkr	302	289	247	100	-50
Balansomslutning i tkr	10 781	10 246	10 009	7 962	7 777
Soliditet %	31,0	29,7	27,5	31,5	30,1
Årsavgift/kvm* i kr	731	716	716	700	689
Driftskostnad/kvm i kr	364	365	356	450	446
Räntekostnad/kvm i kr	49	50	48	69	70
Bankskuld/kvm i kr	2 788	2 800	2 812	2 019	2 043

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	215 460	1 929 884	608 129	289 464
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	289 464	-289 464
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		74 000	-74 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-52 066	52 066	
Årets Resultat				301 735
Belopp vid årets utgång	215 460	1 951 818	875 660	301 735

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 929 884
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	74 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-52 066</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 951 818

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	875 660
Årets resultat	<u>301 735</u>
Summa	1 177 395

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 177 395**

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	1 894 296	1 858 335
Summa rörelseintäkter		1 894 296	1 858 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-898 527	-899 594
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 343	-260 725
Underhåll enligt plan	Not 5	-52 066	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 810	-80 441
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 050	-213 905
Summa rörelsekostnader		-1 478 795	-1 454 665
Rörelseresultat		415 501	403 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 558	9 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 924	-123 389
Övriga finansiella poster	Not 8	-400	-300
Summa finansiella poster		-113 766	-114 206
Årets resultat		301 735	289 464

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 408 565	5 310 543
Inventarier och installationer	Not 10	36 000	48 000
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	2 125 745
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 444 565	7 484 288
Summa anläggningstillgångar		7 444 565	7 484 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	0
Avräkningskonto HSB		452 938	292 049
Aktuell skattefordran	Not 12	2 364	2 364
Övriga kortfristiga fordringar		31 095	26 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	101 020	98 426
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		587 567	419 836
Bank	Not 14	2 749 027	2 341 837
<i>Summa kassa och bank</i>		2 749 027	2 341 837
Summa omsättningstillgångar		3 336 594	2 761 673
Summa tillgångar		10 781 159	10 245 962
Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		215 460	215 460
Fond för yttre underhåll		1 951 818	1 929 884
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 167 278	2 145 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		875 660	608 129
Årets resultat		301 735	289 464
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 177 395	897 594
Summa eget kapital	Not 15	3 344 673	3 042 938
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 488 035	6 881 085
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 488 035	6 881 085
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 393 050	30 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	36 710	36 710
Leverantörsskulder		123 069	72 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 046	1 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	390 575	180 795
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 948 451	321 939
Summa skulder		7 436 486	7 203 024
Summa eget kapital och skulder		10 781 159	10 245 962

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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i 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 4 444 559 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 805 004	1 766 316
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 200	80 850
	Hysesintäkt övrigt	900	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 205	3 701
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 987	7 468
		1 894 296	1 858 335
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-174 541	-87 418
	El	-299 465	-238 974
	Uppvärmning	0	-89 566
	Vatten	-129 326	-145 086
	Renhållning	-24 806	-28 801
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-97 500	0
	Obligatoriska besiktningar	-7 026	0
	Serviceavtal	0	-22 507
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-94 880	-212 732
	Försäkringar	-37 659	-34 235
	Fastighetsskatt	-16 732	-16 732
	Övriga driftskostnader	-16 593	-23 542
		-898 527	-899 594
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-12 100	-9 238
	Förvaltningskostnader	-117 413	-116 701
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 151	-2 766
	Föreningsverksamhet	0	-2 536
	Kontorsutrustning och -material	-609	-489
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-97 500
	Konsulter	-3 170	-11 600
	Förbrukningsinventarier	0	-5 995
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
		-153 343	-260 725
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Lekparksutrustning	-7 252	0
	Asfaltering	-44 814	0
		-52 066	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-32 400	-34 200
	Övriga arvoden	-25 000	-29 000
	Övriga personalkostnader	0	-1 027
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-11 410	-14 215
		-70 810	-80 441
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-217 846	-193 713
	Markanläggningar	-74 204	-8 191
	Inventarier	-12 000	-12 000
	Summa avskrivningar	-304 050	-213 905
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Aviavgifter SEB	-400	-300
		-400	-300

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 410 221	10 410 221
Omklassificering investering byggnader, radonåtgärder	333 883	0
Omklassificering investering byggnader, låssystem byte	75 807	0
Ingående anskaffningsvärde mark	16 000	16 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	163 829	163 829
Omklassificering investering markanläggning, bergvärme	1 980 381	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 980 121	10 590 050

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 246 741	-5 053 028
Årets avskrivningar byggnader	-217 846	-193 713
Ingående avskrivningar markanläggningar	-32 765	-24 574
Årets avskrivningar markanläggningar	-74 204	-8 191
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 571 556	-5 279 507

Utgående bokfört värde

	7 408 565	5 310 543
Bokförda värden byggnader	5 355 324	5 163 480
Bokförda värden mark	16 000	16 000
Bokförda värden markanläggningar	2 037 240	131 064

Fastighetsbeteckning: Stavre 1:59 i Timrå

Taxeringsvärde	Värdeår 1964	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		4 300 000	814 000	5 114 000	5 114 000
Lokaler		80 000	59 000	139 000	139 000
		4 380 000	873 000	5 253 000	5 253 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	120 000	120 000
Utgående anskaffningsvärden	120 000	120 000
Ingående avskrivningar	-72 000	-60 000
Årets avskrivningar	-12 000	-12 000
Utgående avskrivningar	-84 000	-72 000
Utgående bokfört värde	36 000	48 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde på nyanläggningar	2 125 745	1 139 583
Årets Investering, bergvärme	188 519	986 162
Årets Investering, radonåtgärder	0	0
Årets investering, byte låssystem	75 807	0
	2 390 071	
Bergvärme färdigställd, omklassificering enl not 9	-1 980 381	0
Radonåtgärder färdigställd, omklassificering enl not 9	-333 883	0
Byte låssystem färdigställd, omklassificering enl not 9	-75 807	0
	-2 390 071	
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 125 745

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	2 364	2 364
	2 364	2 364

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	40 253	37 659
Förutbetald kabel-TV och bredband	24 375	24 375
Förutbetald HSB avtal	36 392	36 392
	101 020	98 426

Not 14 Bank

SBAB	2 749 027	2 341 837
	2 749 027	2 341 837

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	215 460	1 929 884	608 129	289 464
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	289 464	-289 464
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		74 000	-74 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-52 066	52 066	
Årets Resultat				301 735
Belopp vid årets utgång	215 460	1 951 818	875 660	301 735

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	1,91%	2023-03-28	585 535	0
SE-Banken Bolån	1,89%	2023-10-28	1 932 500	30 000
Swedbank	1,67%	2021-04-23	4 363 050	0
			6 881 085	30 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 488 035
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 731 085

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 882 000	9 882 000
Summa ställda säkerheter	9 882 000	9 882 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	36 710	45 955
Uttag	0	-9 245
	36 710	36 710

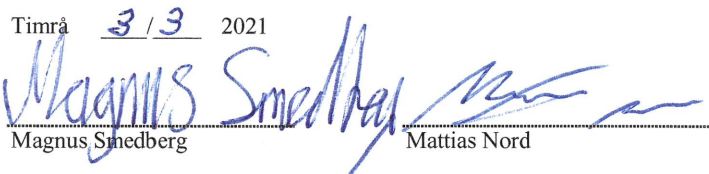
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

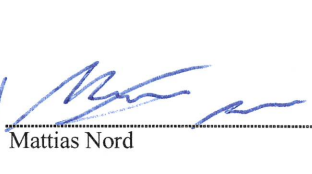
Övriga kortfristiga skulder	5 046	1 462
	5 046	1 462

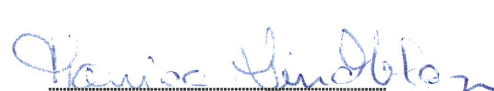
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

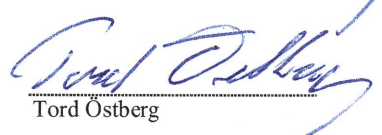
Upplupen snörenhållning	7 106	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 645	17 430
Upplupna räntekostnader	12 237	12 240
Upplupen revision	11 000	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 767	141 725
Övriga upplupna kostnader, Bergvärmeinstallation	180 820	0
	390 575	180 795

Timrå 3/3 2021

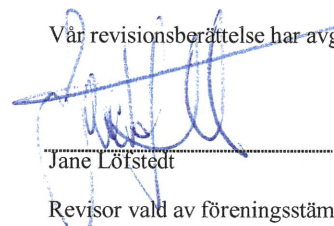

Magnus Smedberg


Mattias Nord


Monica Lindblom


Tord Östberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-03


Jane Löfstedt

Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

9/3-2021

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Laxen i Timrå, org.nr. 789200-2903

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Laxen i Timrå för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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 Laxen i Timrå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

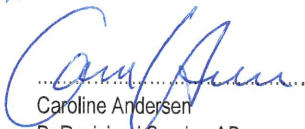
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

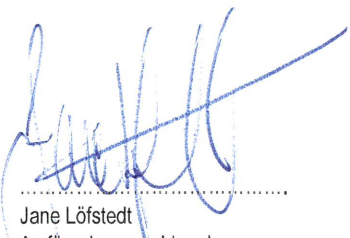
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgeenlig tid.

Sundsvall den 3 / 3 2021

9/3-2021

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jane Löfstedt
Av föreningen vald revisor