



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

Org.nr: 716447-6926

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås

Org nr 716447-6926

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01–2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1972 på fastigheten Milstolpen 7 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bodagatan 10-48 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	41	st	1	rok	1 789,5	m ²
		58	st	2	rok	3 578	m ²
		24	st	3	rok	2 007	m ²
		11	st	4	rok	1 146,0	m ²
		3	st	5	rok	325,0	m ²
		137	st			8 845,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			2 048,0	m ²
Garage	Hyresrätt	38	st				
P-platser	Hyresrätt	112	st				
		151	st			2 048,0	m ²
Totalt		288	st			10 893,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte
- Nya entrépartier
- 24 st nya lägenheter på Bodagatan 26-32
- Digitala portlås och nya låscylindrar i samtliga ytterdörrar, källaringångar samt garagen
- Samtliga takfläktar samt injustering till alla lägenheter
- Stort underhåll av områdets grönområden
- OVK-besiktning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Asfaltering (delar) av P-platsen, interngator och gångvägar.
- Ny ytterbelysning utanför alla trappuppgångar, samt 2 st fasadbelysningar på hörnen mot entréerna.
- Ny el och belysning indragen i alla garage. Ny belysning även om garagefasaden riktade mot parkeringen.
- Nya armaturer i alla trappuppgångar, samtliga sensorstyrda och därmed energibesparande. Samtliga armaturer som är installerade, både inne och ute, är LED-belysning, och därmed både miljövänlig och energibesparande.
- Upprustning av sophusen som finns framför varje hus
- Nytt cykelställ vid hus tre.
- Renovering av bastun där även nya fönster satts in i lokalen.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande underhåll:

- Inspektion av samtliga balkonger ska göras under 2021.
- En lägenhetsbesiktning ska beställas så snart läget med Covid-19 är bättre, och den ligger sedan till grund för en kommande relining av stammar och rör.
- Samtliga källarförråd ska märkas enhetlig och lagas där behov finns, så alla förråd är funktionsdugliga.
- Intresseanmälan gällande markiser ska sändas ut i början av 2021 till alla boende.
- Energideklaration ska genomföras under första eller andra kvartalet.
- Fortsatt underhåll av grönområdet.

Föreningen planerar att det ska finansieras med egna medel.

WS



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 756 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett positivt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1% från och med 2021-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 282 520 kr. Under året har föreningen amorterat 1 072 952 kr, vilket ger en amorteringstakt på 45 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 54 288 kr.

Väsentliga avtal

Avtal på administrativ- och teknisk förvaltning med HSB FastighetsFörvaltning Göta AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 176 (fg år 180) medlemmar, 28 st medlemmar har utträtt och 23 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 20 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Yvonne Gröhn	ordförande
Vaclav Belohlavek	vice ordförande
Mats Hjort	sekreterare
Amir Kurtovic	ledamot
Selma Spreco	ledamot
Maria Porutiu	ledamot
Lena Nilsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Vaclav Belohlavek och Amir Kurtovic

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Gröhn, Vaclav Belohlavek och Mats Hjort samt René Oliva Hernandez extern firmatecknare, två i förening.

Nil



HSB - där möjligheterna bor

Vicevärd har varit René Hernandez HSB Förvaltning.

Revisor har varit Peter Sundell med Romana Jerabkova som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma var Yvonne Gröhn med Vaclav Belohlavek som suppleant

Valberedning har varit Mats Hjort, sammankallande, samt Peter Sundell och Bashir Ishak.

Delar av styrelsen deltog vid fastighetsmässan som hölls i Borås. Styrelsen har även deltagit i de digitala juridikutbildningar som HSB arrangerat under hösten 2020, samt vid de borättskvällar som HSB bjudit in till.

Styrelsen lägger löpande ut information på föreningens hemsida, www.hsb.se/gota/Norra-Milstolpen/

Lekplatserna är besiktade utan några anmärkningar.

Nytt gruppavtal för bredband har tecknats med start 2021-02-01, avtalet gäller även TV för boende i hus 3. Övriga hus kommer ingå i Tv-avtalet från och med februari 2023.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 514	9 395	9 383	9 186	9 382
Res. efter finansiella poster, tkr	80	-307	542	52	-480
Soliditet, %	38	37	36	35	34
Balansomslutning, tkr	81 176	82 464	83 526	84 149	85 076
Eget kapital, tkr	30 478	30 397	30 254	29 712	28 635
Taxeringsvärde, tkr	93 000	93 000	67 200	67 200	67 200
- varav byggnad, tkr	71 000	71 000	55 000	55 000	55 000
Underhållsfond tkr	7 004	7 505	8 239	7 640	8 744
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	748	748	737	732
Bankskuld kr/m ²	4 432	4 524	4 626	4 725	4 845
Belåningsgrad, %	52	53	75	77	78
Räntekostnader kr/m ²	74	76	77	79	95

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 771 314	20 299 695	7 504 657	1 128 525	-306 910
Vinstdisp enl. stämmobeslut -19				<u>-306 910</u>	306 910
				821 615	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -20			568 000	-568 000	
Ianspråk. från yttre underhåll -20			-1 069 066	1 069 066	
Årets resultat					80 222
Belopp vid årets slut	1 771 314	20 299 695	7 003 591	1 322 681	80 222

Föreningen äger 1 lägenhet.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	8 823
Upplåtelser lgh	<u>0</u>
Belopp vid årets slut	8 823

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	821 615
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-568 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 069 066
Årets resultat	<u>80 222</u>
	1 402 903

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 402 903
------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 003 591 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, 716447-6926

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 513 717	9 394 935
Summa rörelsens intäkter		9 513 717	9 394 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 579 667	-5 430 496
Periodiskt underhåll		-1 069 066	-1 283 088
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 175	-58 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-201 840	-196 203
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 730 419	-1 913 480
Summa rörelsens kostnader		-8 640 168	-8 881 368
Rörelseresultat		873 550	513 567
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 202	10 573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 529	-831 050
Summa finansiella poster		-793 327	-820 477
Årets resultat		80 222	-306 910
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		80 222	-306 910
Reservering till fond för yttre underhåll		-568 000	-549 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 069 066	1 283 088
Resultat efter fondförändring		581 288	427 178



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, 716447-6926

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 Not 6 63 807 170 64 910 168

Mark

7 632 000 7 632 000

Markanläggningar

Not 7 1 117 354 1 160 333

72 556 524 73 702 501

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

72 557 024 73 703 001

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 928 5 971

Avräkningskonto HSB Göta

8 586 241 8 220 379

Övriga fordringar

Not 8 27 522 10 042

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 522 524 845

8 619 212 8 761 237

Summa omsättningstillgångar

8 619 212 8 761 237

Summa tillgångar**81 176 236 82 464 238**

y



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, 716447-6926

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 771 314

1 771 314

Upplåtelseavgifter

20 299 695

20 299 695

Fond för yttre underhåll

7 003 591

7 504 657

29 074 600

29 575 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 322 681

1 128 525

Årets resultat

80 222

-306 910

1 402 903

821 615

Summa eget kapital

30 477 504

30 397 281

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

28 259 805

48 206 745

28 259 805

48 206 745

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 9

20 022 715

1 072 952

Leverantörsskulder

796 303

919 365

Skatteskulder

292

0

Fond för inre underhåll

285 721

316 937

Övriga skulder

Not 10

104 377

96 359

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

1 229 520

1 454 599

22 438 928

3 860 212

Summa skulder

50 698 733

52 066 957

Summa eget kapital och skulder

81 176 236

82 464 238

[Signature]

Noter

2020-01-01 2019-01-01
2020-12-31 2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Markanläggningar	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 306 482 kr (28 306 482 kr).

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 683 052	6 613 974
	Hyrer	3 552 833	2 661 694
	Övriga intäkter	178 118	171 085
	Bruttoomsättning	10 414 003	9 446 753
	Avgiftsbortfall	0	-13 650
	Hysesbortfall	-900 286	-38 168
		9 513 717	9 394 935

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 169 742	1 298 030
	Reparationer	547 452	467 934
	El	281 974	315 562
	Uppvärmning	1 473 961	1 457 555
	Vatten	632 161	554 759
	Sophämtning	364 532	358 473
	Kabel-TV, internet	109 764	107 148
	Övriga avgifter	164 974	151 075
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	195 773	188 649
	Förvaltningsarvoden	300 021	288 078
	Övriga driftskostnader	339 314	243 234
		5 579 667	5 430 497

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 575	11 500
	Medlemsavgifter	46 600	46 600
		59 175	58 100

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	134 601	136 999
	Revisorsarvode	5 500	4 000
	Löner och andra ersättningar	21 400	17 400
	Sociala kostnader	40 339	37 804
		201 840	196 203

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 687 440	1 870 501
	Markanläggningar	42 979	42 979
		1 730 419	1 913 480



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, 716447-6926

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2099

1980

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

80 342 674

79 092 473

Årets investeringar

584 442

1 250 201

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

80 927 116

80 342 674

Ingående ackumulerade avskrivningar

-15 432 506

-13 562 005

Årets avskrivningar

-1 687 440

-1 870 501

Utgående avskrivningar

-17 119 946

-15 432 506

Utgående bokfört värde

63 807 170

64 910 168

Taxeringsvärde för Milstolpen 7

Byggnad - bostäder

71 000 000

71 000 000

71 000 000

71 000 000

Mark - bostäder

22 000 000

22 000 000

22 000 000

22 000 000

Taxeringsvärde totalt

93 000 000

93 000 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

1 289 270

1 289 270

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 289 270

1 289 270

Ingående ackumulerade avskrivningar

-128 937

-85 958

Årets avskrivningar

-42 979

-42 979

Utgående avskrivningar

-171 916

-128 937

Bokfört värde

1 117 354

1 160 333

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran

0

2 786

Skattekonto

27 522

7 256

27 522

10 042



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norra Milstolpen i Borås, 716447-6926

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuhi	803256953440002	1,67%	2024-12-30	13 222 707	269 852
Föreningssparb Sjuhi	803256958394071	1,52%	2025-08-30	10 760 050	303 100
Föreningssparb Sjuhi	803256558210719	1,45%	2021-03-30	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	2557061492	1,36%	2021-08-25	1 649 763	1 649 763
Swedbank Hypotek	2658762121	1,57%	2022-03-25	4 950 000	100 000
Swedbank Hypotek	2658762147	2,06%	2021-03-31	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	2857731232	1,57%	2021-05-25	3 200 000	3 200 000
				48 282 520	20 022 715

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

28 259 805

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

42 917 760

Kortfristig del av långfristig skuld

20 022 715

1 072 952

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

54 000 000

54 000 000

Varav obelånade

0

0

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	43 363	42 731
Arbetsgivaravgifter	38 397	35 642
Mervärdesskatt	12 355	11 952
Övriga kortfristiga skulder	10 262	6 034
	104 377	96 359

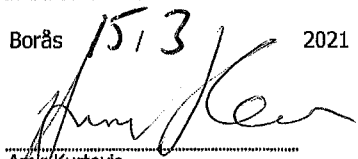
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 155	44 823
Övriga upplupna kostnader	14 590	279 989
Förutbetalda hyror och avgifter	1 176 775	1 129 787
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	1 229 520	1 454 599

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Borås 15/3 2021

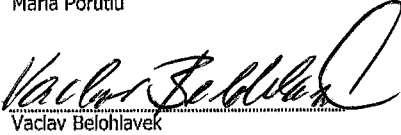

Arno Kurtovic


Lena Nilsson


Maria Porutiu

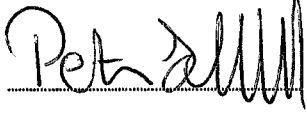

Mats Hjort

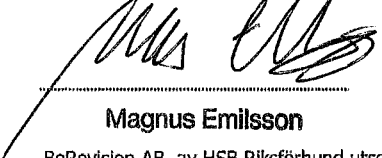

Selma Spreco


Vaclav Belohlavek


Yvonne Gröhn

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 06 avgivits beträffande denna årsredovisning


Peter Sundell
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norra Milstolpen i Borås, org.nr. 716447-6926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norra Milstolpen i Borås 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 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. 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.

all

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 Norra Milstolpen i Borås 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

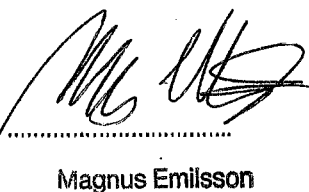
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

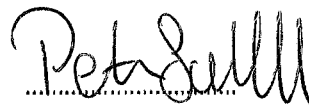
Borås

Värnamo den 6 / 4 2021



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peter Sundell

Av föreningen vald revisor