

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren med säte i Gävle (org.nr 785000-1137) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gävle Söder 13:2 och 13:3, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
83	lägenheter (bostadsrätt)	6 302
1	lokaler (bostadsrätt)	1 224
9	lokaler (hyresrätt)	2 311
86	garage	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 september 2020. På stämman deltog 24 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Med hänsyn till smittläget 2020 för Covid-19 kunde ordinarie stämma inte hållas förrän i september månad. Det här har också påverkat styrelsens sammansättning under året, eftersom den nya styrelsen inte tillträdde förrän i september 2020. Dessutom erhöles ett nytt registreringsbevis från Bolagsverket först den 26 oktober 2020. Föreningen berodde på systemfel i registreringssystemet. Covid-19 har dessutom påverkat och försvårat styrelsens arbete under året.

Föreningen hade vid årets slut 85 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Herder	ordförande
Margareta Lindquist	vice ordförande
K-G Lindgren	sekreterare
Eva Röjerås	ledamot
Göran Setterlund	ledamot
Göran Jakobsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Sten Adebäck	styrelsesuppleant
Marianne Silfver	styrelsesuppleant
Malin Hemgren	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Herder, K-G Lindgren, Margareta Lindquist och Eva Röjerås samt suppleanterna Sten Adebäck, Marianne Silfver och Malin Hemgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Herder, Margareta Lindquist, K-G Lindgren och Stig Andersson (extern firmatecknare) två i förening.

Revisor har varit Öhrlings PWC revisionsbyrå vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Reidar Blomqvist och Leif Dybeck.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Vicevärd har varit Stig Andersson. Fastighetsskötseln har utförts av JT Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad

el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats från 2020-01-01. Den retroaktiva rättelsen gällande 2018 och 2019 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande räkenskapsår.

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: 416 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 16 november 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovering av taköverhäng mot Södra Kansligatan. Ny takbeläggning på överskjutande tak på våning tre mot Brunnsgatan. I övrigt har begränsningslinjer för garageplatserna målats. Påbörjats upprustning av motionsrum och övernattningsrum.
2019	Ny takbeläggning på loftgångshuset och gårdshuset. Renovering av bastun.
2018	Slutförande av entréerna. Renovering av soprum.
2017	Nya entréer påbörjas. Nya värmepumpar för fjärrvärme. Enhetsmätning av elförbrukningen. Fler lägenhetsförråd.
2016	Byte av lägenhetsfönster mot innergården

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Slutförande av upprustning av motionsrum och övernattningsrum. Översyn av innergården. Byte/renovering av dagvattenledning
2022	Byte av avloppsstammar i garaget. Byte av ventilationsagregat

Föreningen har förlängt hyreskontraktet med Ädlare Idrott Gävle AB (Interpool). Nya garagekontrakt har utformats. Inventering har gjorts av cyklar i cykelrummen, som saknar ägare i huset.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 341 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 497 kr/m² 2021.

Ekonomisk analys

Sammantaget är föreningen solid. Driftkostnaderna har de senaste åren hållits på en stabil nivå.

Medlemsinformation

Av föreningens 84 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 065	6 252	6 176	6 101	6 137
Rörelseresultat i tkr	1 292	2 027	1 987	1 420	1 465
Resultat efter finansiella poster i tkr	914	1 607	1 484	864	768
Balansomslutning i tkr	30 505	29 936	31 562	30 604	29 886
Soliditet %	36	33	27	23	20
Årsavgift/kvm* i kr	497	497	497	497	497
Driftskostnad/kvm i kr	351	296	295	350	312
Räntekostnad/kvm i kr	38	43	51	57	71
Bankskuld/kvm i kr	1 747	1 774	2 138	2 169	2 200

*Årsavgiften består utav årsavgift bostäder genom den totala bostadsytan.
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 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	705 518	2 972 227	891 383	3 828 618	1 606 740
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 606 740	-1 606 740
Innevarande års avs/dis			334 165	-334 165	
Årets resultat					913 875
Belopp Vid årets slut	705 518	2 972 227	1 225 548	5 101 193	913 875

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	891 383
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	416 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-81 835</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 225 548

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 101 193
Årets resultat	<u>913 875</u>
Summa	6 015 068

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 015 068
--------------------------------	------------------

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	6 065 468	6 252 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 790	0
Summa rörelseintäkter		6 113 258	6 252 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 448 026	-2 915 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 488	-329 839
Underhåll enligt plan	Not 6	-81 835	-45 511
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-231 345	-245 279
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-713 538	-689 438
Summa rörelsekostnader		-4 821 232	-4 225 283
Rörelseresultat		1 292 025	2 027 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		231	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 381	-420 537
Summa finansiella poster		-378 150	-420 308
Årets resultat		913 875	1 606 740

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	26 442 761	27 156 298
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		26 442 761	27 156 298
Summa anläggningstillgångar		26 442 761	27 156 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		171	3 400
Kundfordringar		0	728
Avräkningskonto HSB		3 742 960	2 520 971
Övriga kortfristiga fordringar		40 875	14 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	273 799	236 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 057 805	2 775 364
Kassa		4 000	4 000
<i>Summa kassa och bank</i>		4 000	4 000
Summa omsättningstillgångar		4 061 805	2 779 364
Summa tillgångar		30 504 565	29 935 662

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	705 518	705 518
Upplåtelseavgifter	2 972 227	2 972 227
Fond för yttre underhåll	1 225 548	891 383
Summa bundet eget kapital	4 903 293	4 569 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 101 193	3 828 618
Årets resultat	913 875	1 606 740
Summa fritt eget kapital	6 015 068	5 435 358

Summa eget kapital

Not 11 **10 918 361** **10 004 486**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 939 178	10 446 372
Summa långfristiga skulder		10 939 178	10 446 372

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 243 752	7 007 058
Medlemmarnas inre fond	Not 13	1 106 535	1 019 122
Leverantörsskulder		401 695	330 656
Aktuell skatteskuld	Not 14	22 576	18 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 294	58 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	840 174	1 050 821
Summa kortfristiga skulder		8 647 026	9 484 804

Summa skulder

19 586 204 **19 931 176**

Summa eget kapital och skulder

30 504 565 **29 935 662**

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 1,68 % 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 inanspråkstagande 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 255 401 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 132 972	3 132 972
	Årsavgifter lokaler	1 096 380	1 096 380
	Hysesintäkt lokaler	1 492 256	1 521 299
	Hysesintäkt garage och bilplatser	387 340	396 885
	Hysesintäkt övrigt	0	1 100
	Hysesrabatter	-90 828	0
	Årsavgift vatten	61 466	69 276
	Årsavgift el	142 414	161 390
	Avsatt till inre fond	-170 013	-170 013
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 758	6 714
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	723	36 328
		6 065 468	6 252 331
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	2 375	0
	Boverket statligt lokalhyresstöd	45 415	0
		47 790	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-885 307	-282 338
	El	-411 082	-470 302
	Uppvärmning	-850 648	-896 993
	Vatten	-253 782	-194 754
	Renhållning	-139 533	-117 594
	TV, bredband, iptelefoni	-125 826	-107 143
	Obligatoriska besiktningar	-18 900	0
	Serviceavtal	-18 360	-33 049
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 804	-1 249
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-222 574	-304 214
	Försäkringar	-101 743	-90 805
	Fastighetsskatt	-372 607	-368 291
	Övriga driftskostnader	-36 861	-48 484
		-3 448 026	-2 915 216

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-26 859	-25 646
	Förvaltningskostnader	-169 892	-168 456
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 588	-7 417
	Kontorsutrustning och -material	-3 975	-18 219
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-26 467	-22 247
	Förbrukningsinventarier	-16 887	0
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
	Arrende, hyra, leasing	-58 620	-58 653
		-346 488	-329 839
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Garageunderhåll b.la linjemålning 2020	-28 756	0
	Målningsarbeten källare 2020	-53 079	0
	Renovering bastu, 2019	0	-45 511
		-81 835	-45 511
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-113 500	-113 000
	Löner för anställda	-4 400	-5 000
	Vicevärdsarvode	-90 750	-90 000
	Sociala avgifter	-20 570	-37 279
	Utbildning	-2 125	0
		-231 345	-245 279
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-713 538	-689 438
	Summa avskrivningar	-713 538	-689 438

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 513 257	41 461 613			
	Årets investering 2019: Takrenovering	0	1 051 644			
	Ingående anskaffningsvärde mark	944 000	944 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 457 257	43 457 257			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-16 300 958	-15 611 521			
	Årets avskrivningar byggnader	-713 538	-689 438			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 014 496	-16 300 958			
	Utgående bokfört värde	26 442 761	27 156 298			
	Bokförda värden byggnader	25 498 761	26 212 298			
	Bokförda värden mark	944 000	944 000			
	Fastighetsbeteckning:	Söder 13:2 och 13:3				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1961	50 000 000	23 800 000	73 800 000	73 800 000
	Lokaler		15 000 000	10 400 000	25 400 000	25 400 000
			65 000 000	34 200 000	99 200 000	99 200 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	108 686	101 743
Förutbetalt HSB avtal	14 484	15 265
Förutbetalt Telenor	275	1 229
Förutbetalt Com Hem	31 458	33 916
Förutbetald lokalhyra	9 770	14 655
Övriga förutbetalda intäkter	47 625	0
Upplupna intäkter vattendebitering lokaler	61 501	69 276
	273 799	236 084

Not 11 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	705 518	2 972 227	891 383	3 828 618	1 606 740
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 606 740	-1 606 740
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			416 000	-416 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-81 835	81 835	
Årets Resultat					913 875
Belopp vid årets utgång	705 518	2 972 227	1 225 548	5 101 193	913 875

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,20%	2021-02-22	770 856	19 764
Stadshypotek		1,60%	2021-01-07	2 673 360	67 680
Stadshypotek		2,54%	2023-10-30	2 337 500	12 500
Stadshypotek		2,14%	2021-04-30	2 682 720	66 240
Stadshypotek		2,26%	2026-09-30	892 308	19 504
Stadshypotek		1,16%	2028-12-01	3 292 342	35 788
Stadshypotek		1,64%	2023-03-01	3 690 000	40 000
Stadshypotek		1,32%	2024-04-30	843 844	9 024
				17 182 930	270 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 939 178
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 082 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 830 430

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	27 838 000	27 838 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	27 838 000	27 838 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 019 122	923 929
Avsättning	170 013	170 013
Uttag	-82 600	-74 820
	1 106 535	1 019 122

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	22 576	18 260
	22 576	18 260

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	24 568	52 405
Personalens källskatt	2 325	3 750
Arbetsgivaravgifter	791	1 276
Övriga kortfristiga skulder	4 610	1 457
	32 294	58 888

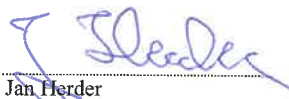
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	54 500	60 000
Upplupen värme och el	150 606	151 862
Upplupna sociala avgifter	17 124	18 852
Upplupna räntekostnader	34 297	44 206
Upplupen revision	10 200	8 730
Upplupna kostnader serviceavtal	1 635	9 424
Upplupen renhållning	1 909	1 926
Förutbetalda årsavgifter och hyror	569 903	709 999
Övriga upplupna kostnader		45 822
	840 174	1 050 821

14/6-2021

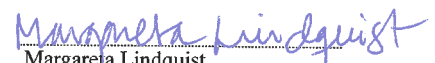

Eva Røijerås


Göran Jakobsson


Göran Setterlund


Jan Herder


Karl Gerhard Lindgren


Margareta Lindquist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-18


PWC
Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
2021-06-23

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Brf Borgmästaren i Gävle, org.nr. 785000-1137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Borgmästaren i Gävle 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 och kassaflöde 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 från ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Borgmästaren i Gävle 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 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 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 från BoRevision och PwC:s 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 23/6-2021

Stockholm 2021-06-18



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niklas Jonsson
ÖhrlingsPricewaterCoopers
Auktoriserad Revisor, vald av
föreningsstämman

✓