

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Rostock med säte i Gävle (org.nr 785000-1178) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Södertull 26:12 och 26:13 byggd år 1966 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
59	lägenheter (bostadsrätt)	4 543
1	lokaler (hyresrätt)	46
59	garage	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20.06.23. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 60 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Per Arne Boberg	ordförande
Göran Lindgren	vice ordförande
Annika Cedvall	sekreterare
Erik Jervill	ledamot
Daniel Lindkvist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Birgitta Strandberg	styrelsesuppleant
Monica Persson	styrelsesuppleant
Roger Cogne	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Jervill, Göran Lindgren samt suppleanten Birgitta Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Arne Boberg, Göran Lindgren, Erik Jervill samt Daniel Lindkvist, två i förening.

Revisor har varit Bo Sundström vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ove Strömqvist och Catrin Eriksson.

### **Fritidsverksamhet och aktiviteter**

Styrelsens kommentarer: Endast höststädnig har genomförts.

### **Studieverksamhet**

Birgitta Strandberg studieorganisatör.

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

## **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: 140 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 20 oktober.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nytt låssystem
2017	Målning och klinkergolv i tvättstugorna samt uppdatering brandsäkerheten i fasigheten
2018	Ny beläggning av yttertak
2019	Målningsarbeten källarfönster, bastuutrymmen, justering fasader.
2020	Målning balkongtak, fönsterbleck, utvändiga garagefasaden, byte IMD mätare.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Putsning grund i infart till innergården, målning spaljéer innergården samt projektering billaddning i garaget.

### Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 154 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 539 kr/m<sup>2</sup> 2021.

### Medlemsinformation

Av föreningens 59 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 865	2 944	2 922	2 868	2 877
Rörelseresultat i tkr	769	796	656	787	669
Resultat efter finansiella poster i tkr	722	751	610	745	579
Balansomslutning i tkr	11 400	11 799	11 049	12 602	12 268
Soliditet %	62	53	50	39	34
Årsavgift/kvm* i kr	539	539	539	539	539
Driftskostnad/kvm i kr	341	346	337	349	352
Räntekostnad/kvm i kr	10	10	10	10	21
Bankskuld/kvm i kr	820	1 057	1 078	1 535	1 567

\*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 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	538 210	98 350	2 906 794	1 997 963	751 291
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				751 291	-751 291
Innevarande års avs/disposition			73 310	-73 310	
Årets resultat					722 459
<b>Belopp Vid årets slut</b>	<b>538 210</b>	<b>98 350</b>	<b>2 980 104</b>	<b>2 675 944</b>	<b>722 459</b>

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 906 794
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	140 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-66 690</u>
Fondbehållning vid årets slut:	<b>2 980 104</b>

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 675 944
Årets resultat	<u>722 459</u>
Summa	3 398 403

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning 3 398 403**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>Not 1</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
			<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2		2 864 856	2 943 979
<b>Summa rörelseintäkter</b>			<b>2 864 856</b>	<b>2 943 979</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3		-1 564 166	-1 586 784
Övriga externa kostnader	Not 4		-147 217	-183 669
Underhåll enligt plan	Not 5		-66 690	-51 590
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-100 923	-109 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-217 123	-216 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>			<b>-2 096 120</b>	<b>-2 148 215</b>
<b>Rörelseresultat</b>			<b>768 737</b>	<b>795 764</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			188	0
Räntekostnader och liknande resultatposter			-46 151	-44 473
Övriga finansiella poster	Not 8		-315	0
<b>Summa finansiella poster</b>			<b>-46 278</b>	<b>-44 473</b>
<b>Årets resultat</b>			<b>722 459</b>	<b>751 291</b>

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

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	9 243 589	9 312 389
Inventarier och installationer	Not 10	<u>0</u>	<u>1 212</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 243 589</u>	<u>9 313 601</u>

**Summa anläggningstillgångar**

9 243 589    9 313 601

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		1 189	750
Avräkningskonto HSB		1 008 109	1 268 588
Övriga kortfristiga fordringar		11 661	6 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>116 795</u>	<u>179 733</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 137 754</u>	<u>1 455 999</u>

Kassa		1 916	2 436
Bank	Not 12	<u>1 016 617</u>	<u>1 026 617</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 018 533</u>	<u>1 029 053</u>

**Summa omsättningstillgångar**

2 156 287    2 485 053

**Summa tillgångar**

11 399 876    11 798 654

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	538 210	538 210
Upplåtelseavgifter	98 350	98 350
Fond för yttre underhåll	2 980 104	2 906 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 616 664</b>	<b>3 543 354</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 675 944	1 997 963
Årets resultat	722 459	751 291
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 398 403</b>	<b>2 749 254</b>

### Summa eget kapital

Not 13 **7 015 067** **6 292 608**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 337 611	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 337 611</b>	<b>0</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 424 194	4 848 388
Medlemmarnas inre fond	Not 15	4 646	4 646
Leverantörsskulder		148 109	182 005
Aktuell skatteskuld	Not 16	25 638	15 855
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	47 197	42 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	397 415	413 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 047 199</b>	<b>5 506 046</b>

### Summa skulder

**4 384 810** **5 506 046**

### Summa eget kapital och skulder

**11 399 876** **11 798 654**



**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 1,5% 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.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 448 744	2 448 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	323 100	322 900
	Årsavgift el	69 654	109 559
	Intäkt andrahandsupplåtelse	750	750
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 850	14 642
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	11 758	47 384
		<u>2 864 856</u>	<u>2 943 979</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-104 003	-185 794
	El	-174 023	-163 222
	Uppvärmning	-467 781	-487 074
	Vatten	-120 131	-95 687
	Renhållning	-82 412	-85 001
	TV, bredband, iptelefoni	-59 862	-59 320
	Serviceavtal	-16 171	-71 432
	Hissar serviceavtal & besiktning	-63 801	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-245 702	-230 381
	Försäkringar	-51 272	-52 700
	Fastighetsskatt	-119 751	-116 683
	Övriga driftskostnader	-59 258	-39 490
		<u>-1 564 166</u>	<u>-1 586 784</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 742	-9 370
	Förvaltningskostnader	-92 845	-125 744
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 985	-15 530
	Föreningsverksamhet	-6 664	-6 980
	Kontorsutrustning och -material	-4 144	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 138	-4 346
	Medlemsavgifter HSB	-21 700	-21 700
		<u>-147 217</u>	<u>-183 669</u>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll byte av mangel och torkskåp, puts på garage	-66 690	-51 590
		<u>-66 690</u>	<u>-51 590</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-50 100	-56 100
	Vicevärdsarvode	-37 300	-39 600
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-10 023	-10 462
		<u>-100 923</u>	<u>-109 662</u>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-215 911	-215 298
	Inventarier	-1 212	-1 212
	Summa avskrivningar	<u>-217 123</u>	<u>-216 510</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Bankkostnader	-315	0
		<u>-315</u>	<u>0</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 481 742	14 481 742
Årets investering byggnader. Uppgradering IMD	147 110	0
Ingående anskaffningsvärde mark	451 719	451 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 080 571</b>	<b>14 933 461</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 621 072	-5 405 774
Årets avskrivningar byggnader	-215 911	-215 298
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 836 982</b>	<b>-5 621 072</b>

**Utgående bokfört värde**

9 243 589 9 312 389

Bokförda värden byggnader

8 791 870 8 860 670

Bokförda värden mark

451 719 451 719

**Fastighetsbeteckning:** Södertull 26:12 och 26:13 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1966	33 000 000	13 800 000	46 800 000	46 800 000
Lokaler		2 280 000	1 264 000	3 544 000	3 544 000
		<b>35 280 000</b>	<b>15 064 000</b>	<b>50 344 000</b>	<b>50 344 000</b>

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

**Not 10 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	71 189	71 189
Utgående anskaffningsvärden	71 189	71 189

Ingående avskrivningar

-69 977 -68 765

Årets avskrivningar

-1 212 -1 212

Utgående avskrivningar

-71 189 -69 977

**Utgående bokfört värde**

0 1 212

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalad försäkring	58 655	51 272
Förutbetalad, vatten	0	9 162
Förutbetalad kabel-TV och bredband	15 339	15 264
Förutbetalad HSB Södra norrland	35 751	56 281
Förutbetalad Homesolutions	0	10 249
Upplupen intäkt el, värme, vatten	7 051	37 505
	<b>116 796</b>	<b>179 733</b>

**Not 12 Bank**

Länsförsäkringar	1 016 559	1 016 559
Swedbank	58	10 058
	<b>1 016 617</b>	<b>1 026 617</b>

<b>Not 13 Eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	538 210	98 350	2 906 794	1 997 963	751 291
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	751 291	-751 291
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-66 690	66 690	
Årets Resultat					722 459
Belopp vid årets utgång	538 210	98 350	2 980 104	2 675 944	722 459

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		0,91%	2022-11-25	1 387 087	49 476
Swedbank		1,04%	2021-02-28	2 374 718	49 476
				<b>3 761 805</b>	<b>98 952</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>1 337 611</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					395 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 267 045
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning varav i eget förvar				10 285 000	10 285 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>10 285 000</b>	<b>10 285 000</b>

<b>Not 15 Medlemmarnas inre fond</b>		
Ingående värde		4 646
Uttag		0
		<b>4 646</b>

<b>Not 16 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld		25 638
		<b>25 638</b>


<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder		47 197
		<b>47 197</b>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	23 150	62 250
Upplupen vicevärd	35 600	0
Upplupna sociala avgifter	7 274	7 274
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 278	77 144
Upplupna räntekostnader	6 749	2 244
Upplupen revision	13 218	9 412
Upplupen reparationer	2 298	0
Upplupen enhetsmätning	0	5 524
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 848	249 253
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	<b>397 415</b>	<b>413 101</b>

14/4 2021

  
Per Arne Boberg

  
Daniel Lindkvist

  
Erik Jervill

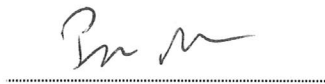
  
Göran Lindgren

  
Annika Cedvall

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20



Bo Sundström  
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB Pia Andersson  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rostock, org.nr. 785000-1178

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rostock 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 revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Rostock 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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.

Gävle den 20/4 2020

  
.....  
**Pia Andersson**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
.....

Bo Sundström

Av föreningen vald revisor