

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Västermalm med säte i Gävle (org.nr 785000-1095) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Väster 16:11 i Gävle, byggd år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
12	lägenheter (bostadsrätt)	894
2	lokaler (hyresrätt)	90
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19 har föreningen delat stämman i två delar genom pappersstämma och poströstning.

Extrastämma hölls 2020-10-21. Ärendet på extrastämman var kompletterande stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 13 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Hedlund	ordförande
Ulf Egerfält	vice ordförande
Guntra Wadelius	sekreterare
Ulrika Mattsson	ledamot
Håkan Perrolf	ledamot
Marie Dahlberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Hedlund, Ulf Egerfält och Ulrika Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 7st sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Hedlund, Ulrika Mattsson, Håkan Perrolf samt Marie Dahlberg, två i förening.

Föreningsstämman valde att endast ha en revisor och därmed anlita en av HSB Riksförbund utsedd revisor från Borevision att göra en utökad granskning.

Valberedning har varit Britta Ågren och Per Syren.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Trädgårdsstädning

Studieverksamhet

Styrelsens studieorganisatör. Ingen verksamhet har förekommit under året.

Styrelsens övriga kommentarer: Anpassad verksamhet efter Covid-19

Den ekonomiska och administrativa 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: 109 000 kr och följer fastställd underhållsplan.



Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i samband med kontroll av underhållsplanen.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017	Byte av yttertak med tillkommande måleri- och plåtarbeten
2018	Utvändig målning av räcken, balkonger, fönster och dörrar. Klinker och målning av torkrum. Byte och komplettering av elinstallationer och trappbelysning.
2019	Byte till säkerhetsdörrar och postboxar. Renovering av samlingslokalen.
2020	Byte av tvättmaskin

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021->	Målning av trapphus

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2%.

I budget för 2021 ingår 126 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 652 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 12 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	654	639	623	624	599
Rörelseresultat i tkr	181	92	-76	168	135
Resultat efter finansiella poster i tkr	136	24	-154	97	74
Balansomslutning i tkr	4 325	4 259	4 301	4 546	3 304
Soliditet %	28	25	24	26	33
Årsavgift/kvm* i kr	652	640	624	624	595
Driftskostnad/kvm i kr	299	321	310	314	294
Räntekostnad/kvm i kr	46	69	79	72	62
Bankskuld/kvm i kr	3 036	3 101	3 167	3 278	2 117

*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 jämförbarhetavseende 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	24 265	0	554 189	462 031	24 271
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				24 271	-24 271
Innevarande års avs/dis			109 000	-109 000	
Årets resultat					135 530
Belopp Vid årets slut	24 265	0	663 189	377 302	135 530

ll

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	554 189
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	109 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	663 189

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	377 302
Årets resultat	<u>135 530</u>
Summa	512 832

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **512 832**

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

ll

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	654 084	639 246
Summa rörelseintäkter		654 084	639 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-294 285	-316 123
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 993	-44 759
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-62 673
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 147	-42 358
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 567	-80 995
Summa rörelsekostnader		-472 991	-546 908
Rörelseresultat		181 093	92 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 563	-68 098
Summa finansiella poster		-45 563	-68 067
Årets resultat		135 530	24 271

ll

ll

ers

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 970 292	4 057 606
Inventarier och installationer	Not 9	45 247	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 015 539	4 057 606

Summa anläggningstillgångar

4 015 539 **4 057 606**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		292 975	183 994
Övriga kortfristiga fordringar		863	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	15 802	14 723
Summa kortfristiga fordringar		309 640	198 737

Kassa

0 3 000

Summa kassa och bank

0 3 000

Summa omsättningstillgångar

309 640 **201 737**

Summa tillgångar

4 325 179 **4 259 343**

u

A

HSB

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	24 265	24 265
Fond för yttre underhåll	663 189	554 189
Summa bundet eget kapital	687 454	578 454

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	377 302	462 031
Årets resultat	135 530	24 271
Summa fritt eget kapital	512 832	486 302

Summa eget kapital	Not 11	1 200 286	1 064 756
---------------------------	--------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 922 487	2 987 167
Summa långfristiga skulder		2 922 487	2 987 167

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	64 680	64 680
Leverantörsskulder		23 834	21 288
Aktuell skatteskuld	Not 13	937	1 228
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	112 956	120 224
Summa kortfristiga skulder		202 407	207 420

Summa skulder		3 124 894	3 194 587
----------------------	--	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder		4 325 179	4 259 343
---------------------------------------	--	-----------	-----------

lh

4

12/31

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 2,3% 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	583 284	571 848
	Hysesintäkt lokaler	42 000	36 920
	Hysesintäkt garage och bilplatser	28 800	28 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	1 628
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	50
		654 084	639 246
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-29 687	-46 527
	Sotning	-8 624	0
	El	-14 011	-14 509
	Uppvärmning	-122 827	-128 781
	Vatten	-35 974	-30 330
	Renhållning	-19 719	-18 245
	TV, bredband, iptelefoni	-16 116	-15 954
	Serviceavtal	-3 125	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-15 909	-25 388
	Försäkringar	-8 633	-7 849
	Fastighetsskatt	-18 064	-18 064
	Övriga driftskostnader	-1 595	-10 476
		-294 285	-316 123
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-15 498	-11 365
	Förvaltningskostnader	-24 732	-24 528
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 163	-465
	Föreningsverksamhet	0	-801
	Medlemsavgifter HSB	-7 600	-7 600
		-48 993	-44 759
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-62 673
		0	-62 673
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 500	-26 500
	Vicevärdsarvode	-7 200	-7 200
	Sociala avgifter	-8 447	-8 658
		-42 147	-42 358
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-87 314	-80 995
	Inventarier	-253	0
	Summa avskrivningar	-87 567	-80 995

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 792 445	3 551 194
Årets investering byggnader	0	241 251
Ingående anskaffningsvärde mark	1 600 000	1 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 392 445	5 392 445

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 334 839	-1 253 844
Årets avskrivningar byggnader	-87 314	-80 995
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 422 153	-1 334 839

Utgående bokfört värde

3 970 292 4 057 606

Bokförda värden byggnader

2 370 292 2 457 606

Bokförda värden mark

1 600 000 1 600 000

Fastighetsbeteckning: Väster 16:11 i Gävle

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1952	6 600 000	3 655 000	10 255 000	10 409 000
Lokaler		154 000		154 000	
		6 754 000	3 655 000	10 409 000	10 409 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Inventarier och installationer		
-------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	5 900	5 900
Årets investeringar	45 500	0
Utgående anskaffningsvärden	51 400	5 900
Ingående avskrivningar	-5 900	-5 900
Årets avskrivningar	-253	0
Utgående avskrivningar	-6 153	-5 900
Utgående bokfört värde	45 247	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	9 642	8 633
Förutbetald kabel-TV	4 051	4 029
Förutbetald HSB Södra Norrland	2 109	2 061
	15 802	14 723

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 265	0	554 189	462 031	24 271
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	24 271	-24 271
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			109 000	-109 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					135 530
Belopp vid årets utgång	24 265	0	663 189	377 302	135 530

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,55%	2022-06-01	1 116 000	24 000
Stadshypotek		1,69%	2023-12-01	804 124	20 000
Stadshypotek		1,69%	2023-12-01	192 071	10 820
Stadshypotek		1,25%	2024-09-01	874 972	9 860
				2 987 167	64 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 922 487**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 258 720
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 663 767

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 271 000	3 271 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	3 271 000	3 271 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	937	1 228
	937	1 228

u

u

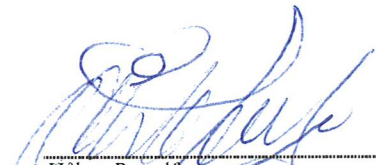
u

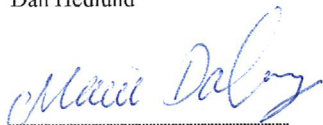
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	15 000	21 500
Upplupna sociala avgifter	4 713	6 755
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	15 797	16 692
Upplupna räntekostnader	1 676	1 715
Upplupen revision	13 648	11 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	50 059	49 380
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 063	12 782
	112 956	120 224

8 / 3 2021


Dan Hedlund


Guntra Wadelius


Håkan Perrolf


Marie Dahlberg


Ulf Egerfält


Ulrika Mattsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-11



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västermalm i Gävle, org.nr. 785000-1095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västermalm i Gävle för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

eu

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västermalm i Gävle för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 11 / 3 2021

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor