

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Boken med säte i Härnösand (org.nr 788000-1925) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Boken 17, byggd år 1973 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	2107
17	garage	
12	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-08. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen valde att hålla stämman snarast efter att årsredovisningen erhållits. I kallelsen upplystes om att mötet skulle hållas kort och att endast stadgeenliga frågor skulle behandlas.

Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Britt-Marie Lundström	ordförande
Leif Karlsson	vice ordförande
Michaela Wernhager	sekreterare
Tomas Sandin	ledamot
Anders Jonsson	ledamot
Frida Löf	ledamot

Johannes Ehinger
Rolf Andersson
Per Gyllenberg

ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
styrelsesuppleant
suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Marie Lundström, Leif Karlsson, Anders Jonsson samt suppleanter Rolf Andersson

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johannes Ehinger, Britt-Marie Lundström, Leif Karlsson och Michaela Wernhager två i förening.

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

Valberedning har varit Margareta Karlsson och Magnus Wings.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Undre året har trädgårdsgruppen fortsatt med odling i pallkragar och plantering av blomsterarrangemang vid entréerna. Inga övriga gemensamma aktiviteter har förekommit.

Den ekonomiska och tekniska 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: 86 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-17.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
----	------------------

2016	Torkrumsutrustning har bytts. Takfläkt bytt på Ådalsvägen 23A. Ny uteplats har byggts och gräsytor har lagts om. Rensning av imkanaler i kök har gjorts.
2017	Nya linjer har målats på parkeringsplatserna. Uteplatsen är kompletterad med räcke och trapp.
2018	Infarten vid Rönngatan 3 har rustats upp. Underjordsbehållare för sopsortering har placerats vid infarten till parkeringen. De gamla soprummen har målats och skall hyras ut som extraförråd. Väggarna i källarkorridorerna har målats.
2019	Läggning av klinker i källargångar och målning av väggar i källarkorridorer har utförts.
2020	Nya linjer har målats på parkeringsplatserna. En skada i golvet vid entren Rönngatan 3 har åtgärdats.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	OVK-besiktning.
2020	Byte motorvärmare
2024	Omläggning av tak
2025	Målning trapphus, byte tvättmaskiner

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,2%.

I budget för 2021 ingår 85 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,6% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 767 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 729	1 714	1 661	1 655	1 619
Rörelseresultat i tkr	239	25	131	293	157
Resultat efter finansiella poster i tkr	186	-28	78	230	79
Balansomslutning i tkr	5 762	5 722	5 951		
Soliditet %	37	35	34	33	30
Årsavgift/kvm* i kr	765	756	744	741	730
Driftskostnad/kvm i kr	457	474	545	503	484
Räntekostnad/kvm i kr	27	28	28	32	40
Bankskuld/kvm i kr	1 542	1 645	1 749	1 690	1 778

*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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 001	1 477 677	373 343	-27 785
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-27 785	27 785
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		86 000	-86 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-43 750	43 750	
Årets Resultat				186 316
Belopp vid årets utgång	147 001	1 519 927	303 308	186 316

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 477 677
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	86 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-43 750</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 519 927

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	303 308
Årets resultat	<u>186 316</u>
Summa	489 624

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **489 624**

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

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 1 729 283 1 714 199

Summa rörelseintäkter

1 729 283 1 714 199

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -962 112 -997 849

Övriga externa kostnader

Not 4 -174 611 -161 849

Underhåll enligt plan

Not 5 -43 750 -231 306

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -60 486 -48 792

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -249 424 -249 424

Summa rörelsekostnader

-1 490 383 -1 689 219

Rörelseresultat

238 900

24 980

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

4 122 6 801

Räntekostnader och liknande resultatposter

-56 167 -59 160

Övriga finansiella poster

Not 8 -540 -405

Summa finansiella poster

-52 585 -52 764

Årets resultat

186 316

-27 785

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	3 665 007	3 914 431
	<u>3 665 007</u>	<u>3 914 431</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>3 665 007</u>	<u>3 914 431</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

2 181	2 467
-------	-------

Avräkningskonto HSB

667 438	399 316
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

33 582	33 583
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	114 656	96 478
	<u>817 857</u>	<u>531 844</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 11	1 279 655	1 275 827
	<u>1 279 655</u>	<u>1 275 827</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>2 097 512</u>	<u>1 807 671</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 762 519</u>	<u>5 722 102</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	147 001	147 001
Fond för yttre underhåll	1 519 927	1 477 677
Summa bundet eget kapital	1 666 928	1 624 678

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	303 308	373 343
Årets resultat	186 316	-27 785
Summa fritt eget kapital	489 624	345 558

Summa eget kapital

Not 12	2 156 553	1 970 237
--------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 050 923	2 749 022
Summa långfristiga skulder		1 050 923	2 749 022

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 198 824	718 021
Medlemmarnas inre fond	Not 14	34 062	34 062
Leverantörsskulder		105 952	24 112
Aktuell skatteskuld	Not 15	9 177	5 774
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	160	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	206 869	220 875
Summa kortfristiga skulder		2 555 043	1 002 843

Summa skulder

3 605 966	3 751 865
-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

5 762 519	5 722 102
-----------	-----------

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 3,3% 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 692 192 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 611 012	1 591 932
	Hysesintäkt lokaler	0	-2 550
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 430	96 725
	Hysesintäkt övrigt	9 000	10 600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 325	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 517	6 249
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	11 243
		1 729 283	1 714 199
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-48 389	-49 790
	El	-121 612	-135 107
	Uppvärmning	-281 051	-286 790
	Vatten	-114 294	-110 615
	Renhållning	-80 961	-72 142
	TV, bredband, iptelefoni	-16 305	-16 300
	Obligatoriska besiktningar	-20 863	0
	Serviceavtal	-5 483	-4 060
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-221 498	-252 601
	Försäkringar	-18 525	-17 559
	Fastighetsskatt	-31 855	-31 855
	Övriga driftskostnader	-1 276	-21 031
		-962 112	-997 849
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 700	-9 438
	Förvaltningskostnader	-141 872	-133 952
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 439	-4 859
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
		-174 611	-161 849
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll klinkerläggning	0	-231 306
	Underhåll garage och bilplatser	-43 750	0
		-43 750	-231 306
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-31 150	-33 370
	Löner för anställda	-15 400	0
	Övriga personalkostnader	-178	0
	Revisionsarvode	-3 700	-3 700
	Sociala avgifter	-10 059	-8 797
	Utbildning	0	-2 925
		-60 486	-48 792
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-218 245	-218 245
	Markanläggningar	-31 179	-31 179
	Summa avskrivningar	-249 424	-249 424
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Swedbank avavgifter	-540	-405
		-540	-405

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 686 350	6 686 350
	Ingående anskaffningsvärde mark	471 000	471 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	467 680	467 680
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 625 030	7 625 030
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 676 822	-3 458 577
	Årets avskrivningar byggnader	-218 245	-218 245
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-33 777	-2 598
	Årets avskrivningar markanläggningar	-31 179	-31 179
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 960 023	-3 710 599
	Utgående bokfört värde	3 665 007	3 914 431
	Bokförda värden byggnader	2 791 283	3 009 528
	Bokförda värden mark	471 000	471 000
	Bokförda värden markanläggningar	402 724	433 903

Fastighetsbeteckning: BOKEN 17

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	7 600 000	1 965 000	9 565 000	9 565 000
Lokaler		163 000	153 000	316 000	316 000
		7 763 000	2 118 000	9 881 000	9 881 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	20 689	18 525
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 077	4 076
	Förutbetald Nylundslås	1 524	1 315
	Förutbetald HSB	88 366	72 562
		114 656	96 478

Not 11	Bank		
	SBAB	1 279 655	1 275 827
		1 279 655	1 275 827

Not 12	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	147 001	1 477 677	373 343	-27 785
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-27 785	27 785
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		86 000	-86 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-43 750	43 750	
	Årets Resultat				186 316
	Belopp vid årets utgång	147 001	1 519 927	303 308	186 316

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,77%	2022-09-01	731 539	64 996
Swedbank		1,70%	2021-04-23	1 543 103	0
Swedbank		1,38%	2021-04-28	228 750	15 000
Swedbank		1,10%	2021-06-28	271 975	47 300
Swedbank		1,72%	2023-06-21	474 380	90 000
				3 249 747	217 296

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 050 923

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

869 184

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 163 267

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

4 724 700

4 724 700

Summa ställda säkerheter

4 724 700

4 724 700

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	34 062	39 831
Uttag	0	-5 769
	34 062	34 062

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 774	5 774
Slutskatteskuld föregående år	3 403	0
	9 177	5 774

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	160	0
	160	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 133	65 070
Upplupna räntekostnader	6 167	7 132
Upplupen revision	9 300	9 100
HSB faktura	0	475
Upplupen snöröjning	0	2 625
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 268	136 473
	206 869	220 875

Härnösand 17/3 2021


Anders Jonsson


Britt-Marie Lundström


Frida Lööf

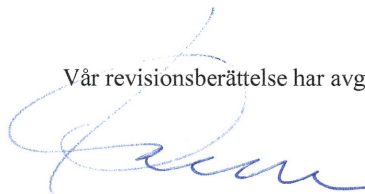

Johannes Ehinger


Leif Karlsson


Michaela Wernhager


Tomas Sandin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31



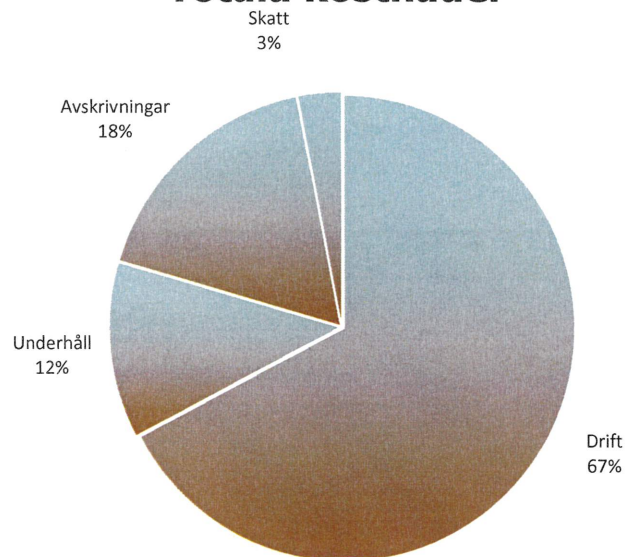
Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman



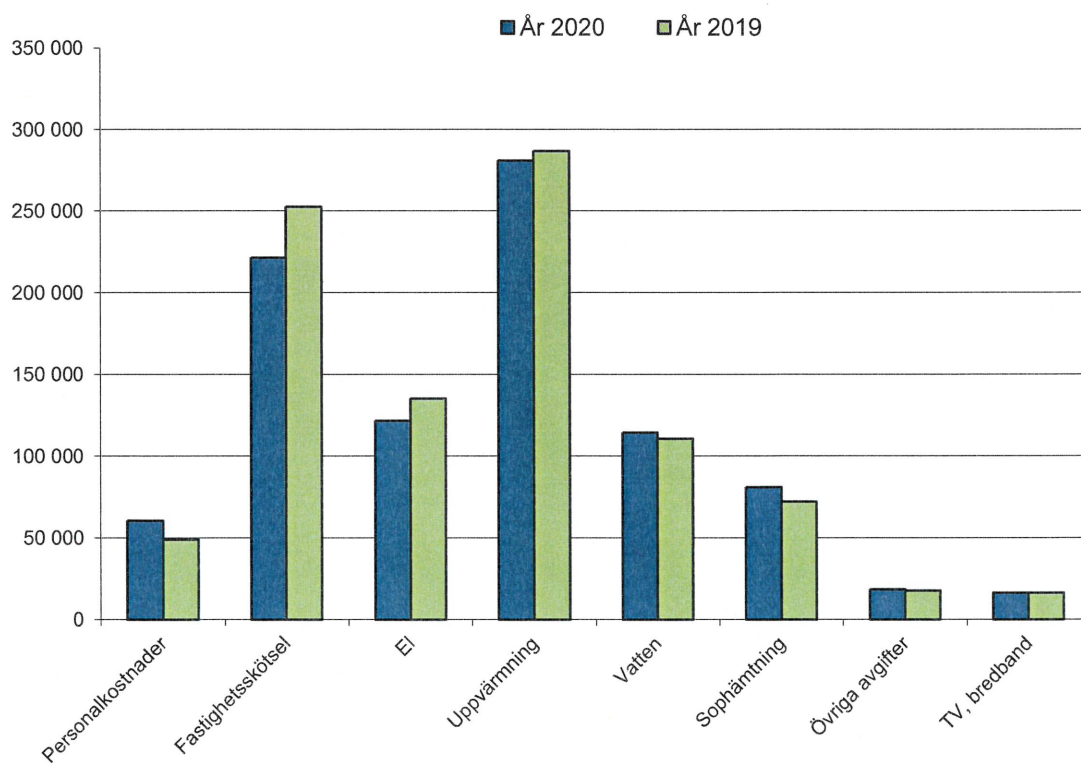
BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken, org.nr. 788000-1925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken 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. 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 revisorssed 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 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. 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 Boken 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

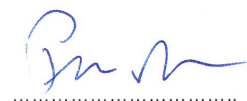
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

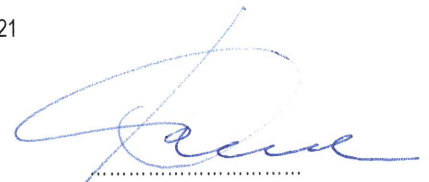
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 30/3 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor