

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ekan med säte i Härnösand (org.nr 788000-0968) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Roddaren 9, byggd år 1965 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>
26	lägenheter (bostadsrätt)	1 827
9	garage	
14	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 juni 2020. Med anledning av risk för smittspridning av coronavirus gavs möjlighet att utöva sin rösträtt genom ett särskilt formulär som sänds ut till samtliga medlemmar. På stämman behandlades endast de lagstadgade frågorna om resultat- och balansräkning, beslut om vinst eller förlust enligt balansräkningen och frågan om ansvarsfrihet. Därutöver behandlades fråga om fyllnadssval då ordinarie styrelseledamot hade avgått. Övriga stadgeenliga frågor sköts på framtiden, men på grund av att Covid-19-pandemin gick in i en andra våg beslutade styrelsen att resterande frågor från föreningsstämman (val av styrelsemedlemmar, revisor och valberedning samt övriga motioner) fick skjutas upp ytterligare till föreningsstämman 2021. På stämman deltog 12 medlemmar varav 8 medlemmar lämnat in sina förslag till stämman via "poströster".

Föreningen hade vid årets slut 27 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bo Flodin	ordförande
Anders Dahlbom	vice ordförande
Ingvar Viklund	sekreterare
Karin Lindwall	ledamot
Ninni Sjödin	ledamot
Hanna Linnéa Persson	ledamot
Anders Nordström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Viklund, Karin Lindwall, Ninni Sjödin och Hanna Linnéa Persson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Flodin, Karin Lindwall, Ingvar Viklund och Ninni Sjödin två i förening.

Revisor har varit Barbro Mähler med Kerstin Lindberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Barbro Mähler och Helena Unander.

Den 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 momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande 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: 148 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes den 15 juni.

Under det senaste året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Putsning och målning av balkonggolv (undersida).
2020	Byte av tryckreduceringsventil för vatten. Tillsammans med Roddaren.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-1/1-2020 31/12 med 2%.

I budget för 2021 ingår 131 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 763 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade drift-och underhållskostnader.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 499	1 474	1 443	1 407	1 400
Rörelseresultat i tkr	270	109	20	149	281
Resultat efter finansiella poster i tkr	205	41	-39	92	197
Balansomslutning i tkr	5 469	5 315	5 616		
Soliditet %	25	21	20	23	21
Årsavgift/kvm* i kr	748	733	726	726	726
Driftskostnad/kvm i kr	419	504	537	524	474
Räntekostnad/kvm i kr	37	38	35	34	49
Bankskuld/kvm i kr	2 028	2 103	2 178	2 014	2 049

*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. 2018 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	247 525	620 503	231 034	40 620
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	40 620	-40 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		148 000	-148 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-63 892	63 892	
Årets Resultat				204 633
Belopp vid årets utgång	247 525	704 611	187 546	204 633

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	620 503
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	148 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-63 892</u>
Fondbehållning vid årets slut:	704 611

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	187 546
Årets resultat	<u>204 633</u>
Summa	392 179

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	392 179
--------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 499 065

1 474 489

Summa rörelseintäkter

1 499 065

1 474 489

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-765 814

-921 123

Övriga externa kostnader

Not 4

-134 756

-134 484

Underhåll enligt plan

Not 5

-63 892

-49 033

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-41 306

-38 117

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-223 093

-223 093

Summa rörelsekostnader

-1 228 861

-1 365 850

Rörelseresultat

270 203

108 639

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 543

2 547

Räntekostnader och liknande resultatposter

-67 753

-70 297

Övriga finansiella poster

Not 8

-360

-270

Summa finansiella poster

-65 570

-68 020

Årets resultat

204 633

40 620

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 , 13	3 892 122	4 115 215
	<u>3 892 122</u>	<u>4 115 215</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>3 892 122</u>	<u>4 115 215</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Varulager

2 500	2 500
-------	-------

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfördringar

41	83
----	----

Avräkningskonto HSB

604 373	210 466
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

42 526	62 052
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	102 384	101 829
	<u>749 324</u>	<u>374 430</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 11	825 350	822 881
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>825 350</u>	<u>822 881</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 577 174</u>	<u>1 199 811</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 469 296</u>	<u>5 315 026</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	247 525	247 525
Fond för yttre underhåll	704 611	620 503
Summa bundet eget kapital	952 136	868 028

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	187 546	231 034
Årets resultat	204 633	40 620
Summa fritt eget kapital	392 179	271 654

Summa eget kapital

Not 12	1 344 315	1 139 682
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 525 892	3 704 956
Summa långfristiga skulder		1 525 892	3 704 956

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 179 064	137 152
Medlemmarnas inre fond	Not 14	30 900	30 900
Leverantörsskulder		107 608	107 395
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 055	2 055
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	275 739	192 886
Summa kortfristiga skulder		2 599 089	470 388

Summa skulder

	4 124 981	4 175 344
--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

	5 469 296	5 315 026
--	------------------	------------------

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 3,06% 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 771 203 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 366 620	1 339 812
	Hysesintäkt garage och bilplatser	50 220	41 340
	Hysesintäkt övrigt	2 640	2 640
	Årsavgift el	39 689	49 964
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	29 328	29 328
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 578	3 944
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 990	7 461
		1 499 065	1 474 489
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-15 137	-100 768
	Ventilationsrensning	0	-10 489
	El	-79 919	-102 937
	Uppvärmning	-235 594	-238 245
	Vatten	-84 429	-80 589
	Renhållning	-40 614	-39 597
	TV, bredband, iptelefoni	-42 497	-42 494
	Serviceavtal	-13 220	-19 890
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-187 039	-219 749
	Försäkringar	-27 374	-25 463
	Fastighetsskatt	-25 661	-25 661
	Övriga driftskostnader	-14 330	-15 241
		-765 814	-921 123
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 700	-9 438
	Förvaltningskostnader	-109 649	-105 519
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 407	-4 152
	Konsulter	-2 200	-3 575
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
		-134 756	-134 484
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll byte av tegelpannor	-15 925	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-49 033
	Underhåll balkonger	-47 967	0
		-63 892	-49 033
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-33 500	-30 300
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-5 806	-5 817
		-41 306	-38 117
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-211 726	-211 726
	Förbättringsutgifter i annans fastighet	-11 367	-11 367
	Summa avskrivningar	-223 093	-223 093
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Aviavgifter	-360	-270
		-360	-270

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 901 549	6 901 549			
	Förbättringsutgifter i annan fastighet, värmesystem	227 331	227 331			
	Ingående anskaffningsvärde mark	177 900	177 900			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 306 780	7 306 780			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 180 198	-2 968 473			
	Årets avskrivningar byggnader	-211 726	-211 726			
	Ingående avskrivningar förbättringsutgifter i annans fastighet	-11 367	0			
	Årets avskrivningar förbättringsutgifter i annans fastighet	-11 367	-11 367			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 414 658	-3 191 565			
	Utgående bokfört värde	3 892 122	4 115 215			
	Bokförda värden byggnader	3 509 625	3 948 682			
	Bokförda värden mark	177 900	177 900			
	Bokförda värden förbättringsutgifter i annan fastighet, värmesystem	204 597	166 533			
	Fastighetsbeteckning: Roddaren 9					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1965	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		6 200 000	1 937 000	8 137 000	8 137 000
	Lokaler		58 000	67 000	125 000	125 000
			6 258 000	2 004 000	8 262 000	8 262 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	28 742	27 374
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	10 625	10 624
	Förutbetalda HSB	63 017	63 831
		102 384	101 829

Not 11	Bank		
	SBAB	825 350	822 881
		825 350	822 881

Not 12	Eget kapital				
		Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	247 525	620 503	231 034	40 620
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	40 620	-40 620
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		148 000	-148 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-63 892	63 892	
	Årets Resultat				204 633
	Belopp vid årets utgång	247 525	704 611	187 546	204 633

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,80%	2021-12-30	2 090 528	48 616
Swedbank		1,78%	2023-10-25	1 395 612	15 600
Swedbank		1,78%	2023-11-24	218 816	72 936
				3 704 956	137 152

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 525 892
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	548 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 019 196

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 259 500	4 259 500
Summa ställda säkerheter	4 259 500	4 259 500

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	30 900	30 900
	30 900	30 900

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 055	2 055
	2 055	2 055

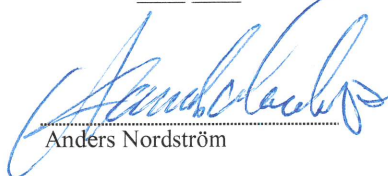
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

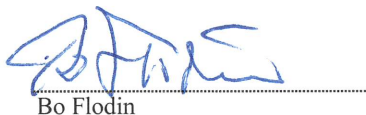
Övriga kortfristiga skulder	3 723	0
	3 723	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	10 500	0
Upplupen föreningsavgäld	8 749	0
Upplupen Consultab	12 681	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning	112 411	67 637
Upplupna räntekostnader	2 634	2 779
Upplupen revision	9 500	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	119 263	113 170
	275 738	192 886

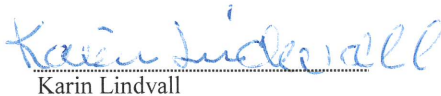
Härnösand 24/5 2021

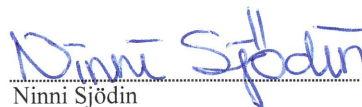

Anders Nordström

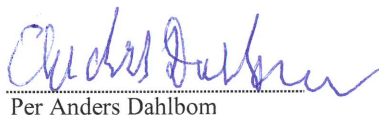

Bo Flodin


Hanna Linnéa Persson


Ingvar Wiklund


Karin Lindvall


Ninni Sjödin


Per Anders Dahlbom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-02


Barbro Mähler

Barbro Mähler
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekan, org.nr. 788000-0968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 uppger, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Ekan 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:

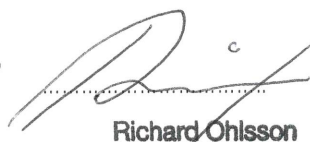
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 / 5 2021

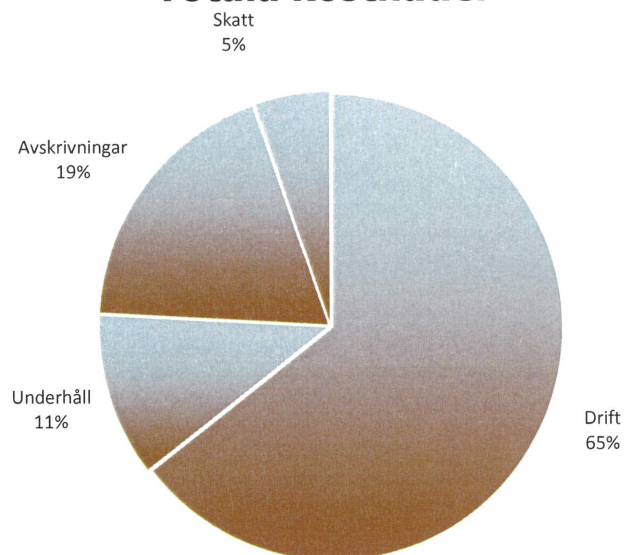

Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210602


Barbro Mähler
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

