

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening med säte i Härnösand (org.nr 788000-0935) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gultörnet 6 och Färgkullan 5, byggår 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
76	lägenheter (bostadsrätt)	4813
16	lokaler (hyresrätt)	627
13	garage	
49	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 17 medlemmar. Vi hade poströstning.

Angående påverkan av Covid-19; har styrelsen beslutat att haft poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 77 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Robin Sundell	ordförande
Hans Ohlsson	vice ordförande
Lisa Ivarsson	sekreterare
Suzanne Lindberg	ledamot
Lars-Göran Boman	ledamot
Carin Jidenius	styrelsesuppleant
Martin Wallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Suzanne Lindberg, Lars Göran Boman samt Carin Jidenius.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Robin Sundell, Hans Ohlsson, Robin Sundell samt Lisa Ivarsson.

Revisor har varit Bo Ekdal samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lena Westerlund & Carina Nordlander

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Inga aktiviteter under 2020

Styrelsens övriga kommentarer: Styrelsens arbete har stött på vissa komplikationer p.g.a. pågående pandemi. Därav har ingen fysisk stämma eller övriga aktiviteter arrangerats. Poströstning skedde istället under 2020

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

Väsentliga händelser under 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 2020-11-13 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: 229 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-17 .

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

År 2020	Underhållsåtgärd Relining av stam/avlopp krok.v. 12A,B,C-10
2020	Takbyte på (punkthuset) krokvägen 11 samt inbyggnad av Fd: piskbalkong.
2020	Ventilationsluckor (brand vent) Alla 10 trapphus.
2020	Dränering baksida krokvägen 10-12c
2019	Nybyggda varmgarage om 10 st samt 1 st laddstation för Elbil
2017	Byte av hiss Punkthuset krok.v. 11

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

År	Underhållsåtgärd
2021	Byte av (uppgradering) belysning trapphus/utomhusmiljö
2022	Installation av port/lås och telefon
2025	Dränering baksida krokvägen 10-8

Föreningen har inte påbörjat med något större underhållsåtgärd.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften Höjs från 2020-01-01 med 0,5%

I budget för 2021 ingår 249 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2021 med 0.5%

Årsavgiften är i genomsnitt 780 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade Avtalskostnader och drift till exempel Fjärrvärme, Elförbrukning och Underhåll.

Föreningen har gjort en ekonomisk analys över deras verksamhet.

Medlemsinformation

Av föreningens 76 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Inga avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 324	4 340	4 305	4 264	4 258
Rörelseresultat i tkr	1 033	922	799	883	492
Resultat efter finansiella poster i tkr	570	426	295	296	-261
Balansomslutning i tkr	31 278	31 223	30 915	31 488	31 218
Soliditet %	13,2	11,4	10,2	9,1	8,2
Årsavgift/kvm* i kr	776	772	768	761	761
Driftskostnad/kvm i kr	422	426	468	492	467
Räntekostnad/kvm i kr	86	93	95	111	143
Bankskuld/kvm i kr	4 795	4 918	4 906	5 006	5 085

*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	169 715	2 493 422	482 987	425 828
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	425 828	-425 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		229 000	-229 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-17 731	17 731	
Årets Resultat				570 003
Belopp vid årets utgång	169 715	2 704 691	697 546	570 003

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 493 422
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	229 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-17 731</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 704 691

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	697 546
Årets resultat	<u>570 003</u>
Summa	1 267 549

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 267 549**

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	4 323 925	4 335 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 641	0
Summa rörelseintäkter		4 475 566	4 335 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 295 513	-2 315 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-343 584	-330 616
Underhåll enligt plan	Not 6	-17 731	-22 098
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 046	-103 799
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-719 032	-641 173
Summa rörelsekostnader		-3 442 906	-3 413 406
Rörelseresultat		1 032 660	922 067
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 464	10 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 121	-506 751
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-180
Summa finansiella poster		-462 657	-496 239
Årets resultat		570 003	425 828

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 675 063	27 207 174
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	444 951
Summa materiella anläggningstillgångar		28 675 063	27 652 125
Summa anläggningstillgångar		28 675 063	27 652 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 447	0
Kundfordringar		37 251	0
Avräkningskonto HSB		611 554	1 154 461
Övriga kortfristiga fordringar		95 354	79 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	234 395	226 335
Summa kortfristiga fordringar		983 001	1 460 502
Bank	Not 13	1 619 616	2 113 689
Summa kassa och bank		1 619 616	2 113 689
Summa omsättningstillgångar		2 602 617	3 574 191
Summa tillgångar		31 277 679	31 226 316

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	169 715	169 715
Fond för yttre underhåll	2 704 691	2 493 422
Summa bundet eget kapital	2 874 406	2 663 137

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	697 546	482 987
Årets resultat	570 003	425 828
Summa fritt eget kapital	1 267 549	908 815

Summa eget kapital

Not 14	4 141 956	3 571 953
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 339 200	24 900 707
Summa långfristiga skulder		16 339 200	24 900 707

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	9 746 055	1 850 936
Medlemmarnas inre fond	Not 16	216 914	249 925
Leverantörsskulder		217 011	103 156
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 146	4 146
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	603 293	545 493
Summa kortfristiga skulder		10 796 524	2 753 656

Summa skulder

27 135 724	27 654 363
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

31 277 679	31 226 316
-------------------	-------------------

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 1,8 % 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 12 027 451 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 734 352	3 715 704
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-3 634	0
	Hysesintäkt lokaler	284 512	267 056
	Hysesintäkt garage och bilplatser	142 908	120 348
	Hysesintäkt övrigt (2020 återfinns 64072 kr i not 3 nedan)	35 180	63 510
	Hysesrabatter	-4 500	0
	Årsavgift el	127 281	153 286
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 546	13 712
	Övriga fakturerade kostnader	280	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 857
		4 323 925	4 335 473
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Hyra Hi3G mast på tak 190801-201231	37 251	0
	Hyra Telia mast på tak (låg tidigare i not 2 hyresint övrigt)	43 204	0
	Hyra 3G mast på tak (låg tidigare i not 2 hyresint övrigt)	64 072	0
	IMD moms 2018, 2019	7 114	0
		151 641	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-292 610	-211 347
	El	-301 078	-328 943
	Uppvärmning	-682 946	-704 331
	Vatten	-266 758	-260 529
	Renhållning	-138 466	-132 599
	TV, bredband, iptelefoni	-38 726	-38 714
	Obligatoriska besiktningar	-2 463	0
	Serviceavtal	-13 908	-37 493
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-405 355	-442 094
	Försäkringar	-56 011	-53 090
	Fastighetsskatt	-84 050	-84 050
	Övriga driftskostnader	-13 143	-22 530
		-2 295 513	-2 315 720
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-18 900	-9 538
	Förvaltningskostnader	-278 438	-274 189
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 622	-14 575
	Föreningsverksamhet	-6 072	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 122	-3 289
	Konsulter	-3 630	-2 525
	Medlemsavgifter HSB	-26 800	-26 500
		-343 584	-330 616



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder; fläktbyte	-17 731	-22 098
	<u>-17 731</u>	<u>-22 098</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Löner för anställda	0	-4 000
Övriga arvoden	-49 682	-72 331
Revisionsarvode	-4 737	-4 500
Sociala avgifter	-12 627	-21 018
Utbildning	0	-1 950
	<u>-67 046</u>	<u>-103 799</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-710 442	-633 789
Markanläggningar	-8 590	-7 384
Summa avskrivningar	<u>-719 032</u>	<u>-641 173</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter Statshypotek	0	-180
	<u>0</u>	<u>-180</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 679 226	35 724 396
Omklassificering: tak, (garage)	394 404	269 793
Omklassificering: piskbalkong	454 734	0
Omklassificering: relining	491 262	0
Omklassificering: rökluckor	285 070	0
Årets investering byggnader: tak, (garage)	127 150	1 685 037
Ingående anskaffningsvärde mark	233 000	233 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 759	110 759
Årets investering markanläggning: dränering	434 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 209 906	38 022 985

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 807 812	-10 174 023
Årets avskrivningar byggnader	-710 442	-633 789
Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 999	-615
Årets avskrivningar markanläggningar	-8 590	-7 384
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 534 843	-10 815 811

Utgående bokfört värde

	28 675 063	27 207 174
Bokförda värden byggnader	27 913 592	26 871 414
Bokförda värden mark	233 000	233 000
Bokförda värden markanläggningar	528 470	102 760

Fastighetsbeteckning: Färgkullan 5 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår 1979	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		18 200 000	5 000 000	23 200 000	23 200 000
Lokaler		1 062 000	383 000	1 445 000	1 445 000
		19 262 000	5 383 000	24 645 000	24 645 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	444 951	269 793
Årets Investering: (tak)	0	394 404
Årets Investering: piskbalkong, (piskbalkong)	419 650	35 084
Årets Investering: relining, (relining)	475 799	15 463
Årets Investering: rökluckor	285 070	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 625 470	-269 793
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	444 951

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	59 873	56 011
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	4 013	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	10 058	10 056
Förutbetalda HSB	160 451	160 268
	234 395	226 335

Not 13 Bank

SBAB	1 529 216	2 023 289
Swedbank	90 400	90 400
	1 619 616	2 113 689

Handwritten signature

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 715	2 493 422	482 987	425 828
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	425 828	-425 828
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		229 000	-229 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-17 731	17 731	
Årets Resultat				570 003
Belopp vid årets utgång	169 715	2 704 691	697 546	570 003

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,40%	2021-01-16	1 184 548	13 460
Stadshypotek		1,82%	2021-12-01	7 514 208	128 084
Stadshypotek		1,64%	2021-03-01	293 395	3 180
Stadshypotek		1,64%	2021-03-01	234 784	2 544
Stadshypotek		1,89%	2022-12-01	4 202 256	122 000
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	5 104 042	134 000
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	5 312 496	136 120
Stadshypotek		1,66%	2024-12-01	2 239 526	127 000
				26 085 255	666 388

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 339 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 665 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	22 753 315

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	35 096 000	35 096 000
Summa ställda säkerheter	35 096 000	35 096 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	249 925	270 849
Uttag	-33 012	-20 923
	216 914	249 925

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 146	4 146
	4 146	4 146

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	9 105	0
	9 105	0

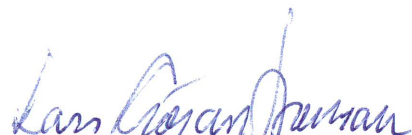


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 576	143 378
Upplupna räntekostnader	60 277	53 667
Upplupen revision	14 300	9 400
Upplupet HSB	2 722	495
Förutbetalda årsavgifter och hyror	356 418	337 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	953
	603 293	545 493

Härnösand 1/4 2021


Hans Olsson


Lars Göran Boman

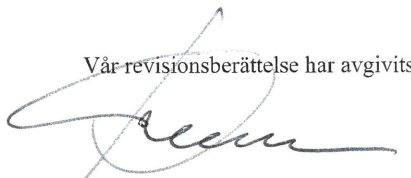

Lisa Ivarsson


Martin Wallin


Robin Sundell


Suzanne Lindberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-29


Bo Ekdal
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
210512

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gultörnet i Härnösand, org.nr. 788000-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gultörnet i Härnösand för år 2010.

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 2010 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. Revisoremans 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. 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, förfälskning, 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 Gultörnet i Härnösand 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 ledamöters 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. Revisor 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 29/4 2021


Richard Onis

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210512


Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor