

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lägret med säte i Härnösand (org.nr 788000-0836) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Ärlan 14, bygg år 1965–66 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	3 237
19	garage	
18	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 8/6. På stämman deltog 21 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 37 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Anita Hjeltman	ordförande
Karin Muribi	vice ordförande
Lars Zetterlund	sekreterare
Pernilla Helsing	ledamot
Mats-Olov Bystedt	ledamot
Anna Höglén	ledamot
Christopher Henberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anders Nordström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anita Hjeltman och Anna Höglén.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anita Hjeltman, Lars Zetterlund, Karin Muribi och Pernilla Helsing i förening.

Revisor har varit Rolf Larsson med Magnus Skoglund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulla-Britt Olofsson (sammankallande) Anne-Marie Svedin och Rahman Mujibul.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Gemensam vårstädning och plantering av blommor inom området med tipsrunda och kaffe efteråt. Några medlemmar har frivilligt hållit efter ogräs efter kantsten på området och snyggt till buskar och blommor vid infarten till området. Det ger ett fint intryck för besökande och trivselen för oss som bor här.

Styrelsen tackar trivselkommittén för fiket vid vårstädningen.

Vi hoppas fortfarande på fler förslag i brevlådan om aktiviteter för medlemmarna. Även om man kommit till åren finns möjligheten att aktivera sig med tex. studiecirklar, gemensamma promenader, gå och träna i träningslokalen, spela krocket på sommarn, rensa lite bland blommor och buskar. Bra för både kropp och själ.

Ordföranden i BRF Lägret, Staren, Trasten och Ankan har träffats angående oroligheter runt i våra områden samt haft en gemensam träff med Härnösands kommun. Kommer att bli fler träffar och uppföljning med kommunen.

Lite liv och rörelse runt huset kan minska skadegörelsen. Vi har ju drabbats av det både på området och i förråden. Medlemmar som engagerar sig känner mer ansvar för vad som behöver förbättras och det skapar trygghet för alla.

Studieverksamhet har tyvärr legat nere pga. pandemin det här året. Även tänkta aktiviteter har ställts in. Men vi får hålla oss till rekommendationerna och hoppas att det lättar så småningom.

Vi har gett ut ett Trivselblad till nya och gamla medlemmar som kan ge svar på en del praktiska saker som gäller på vårt boende/område.

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 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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 80 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Balkongreparation klar
2019	Porttelefoner installerade
2020	Satt fast lösa fasadskivor på fastigheten
2020	Bytt ut ventilationsfläkt till uppgång 7
2020	Asfalterat vissa ytor på fram och baksidan av huset

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

2022	CIRKULATIONSPUMP
2022	Styr-reglerenhet byte vattenberedare stor
2022	Styr-reglerenhet bytetappvarmvatten

2023	Justering av källarytterdörrar i aluminium och trä
2024	Målning av trapphusen

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 5,4%.

I budget för 2021 ingår 117 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021. Garage med 50 kr och motorvärmplatser med 20 kr.

Årsavgiften är i genomsnitt 507 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftkostnader.

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

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året inga överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har ingen avgått och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 782	1 699	1 657	1 645	1 628
Rörelseresultat i tkr	173	-221	-85	81	58
Resultat efter finansiella poster i tkr	129	-268	-133	26	-34
Balansomslutning i tkr	5 155	5 220	5 635	6 063	6 197
Soliditet %	35	32	35	35	33
Årsavgift/kvm* i kr	497	472	458	458	454
Driftskostnad/kvm i kr	351	406	430	375	357
Räntekostnad/kvm i kr	14	16	17	19	32
Bankskuld/kvm i kr	891	961	1 032	1 102	1 153

*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	261 885	1 621 347	75 456	-267 536
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-267 536	267 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		80 000	-80 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-39 849	39 849	
Årets Resultat				128 982
Belopp vid årets utgång	261 885	1 661 498	-232 231	128 982

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 621 347
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	80 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-39 849</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 661 498

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-232 231
Årets resultat	<u>128 982</u>
Summa	-103 249

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-103 249
-------------------------	-----------------

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

1 782 223

1 698 820

Summa rörelseintäkter

1 782 223

1 698 820

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 137 199

-1 314 204

Övriga externa kostnader

Not 4

-177 947

-211 642

Underhåll enligt plan

Not 5

-39 849

-138 166

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-42 798

-46 665

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-210 908

-209 168

Summa rörelsekostnader

-1 608 701

-1 919 846

Rörelseresultat

173 521

-221 026

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 582

3 764

Räntekostnader och liknande resultatposter

-47 121

-50 274

Summa finansiella poster

-44 539

-46 510

Årets resultat

128 982

-267 536

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 , 12	3 688 400	3 899 308	
	3 688 400	3 899 308	

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

	3 688 400	3 899 308	
	3 688 400	3 899 308	

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

	725	51	
--	-----	----	--

Avräkningskonto HSB

	442 127	314 227	
--	---------	---------	--

Övriga kortfristiga fordringar

	43 636	36 714	
--	--------	--------	--

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	142 353	133 813	
	628 841	484 805	

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 10	838 071	835 564	
	838 071	835 564	

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

	1 466 912	1 320 369	
	1 466 912	1 320 369	

Summa tillgångar

	5 155 311	5 219 677	
	5 155 311	5 219 677	

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	261 885	261 885
Fond för yttre underhåll	1 661 498	1 621 347
Summa bundet eget kapital	1 923 383	1 883 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-232 231	75 456
Årets resultat	128 982	-267 536
Summa fritt eget kapital	-103 249	-192 080

Summa eget kapital

Not 11	1 820 134	1 691 152
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	415 000	2 338 983
Summa långfristiga skulder		415 000	2 338 983

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 468 983	773 248
Medlemmarnas inre fond	Not 13	53 191	53 191
Leverantörsskulder		140 958	183 580
Aktuell skatteskuld	Not 14	10 868	7 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	132	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	246 045	172 373
Summa kortfristiga skulder		2 920 177	1 189 542

Summa skulder

3 335 177	3 528 525
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 155 311	5 219 677
------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	128 982	-267 536
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	210 908	209 168
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	339 890	-58 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 136	-6 902
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 900	80 104
Kassaflöde från löpande verksamhet	358 655	14 834
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-35 302
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-35 302
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-228 248	-228 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-228 248	-228 248
Årets kassaflöde	130 407	-248 716
Likvida medel vid årets början	1 149 791	1 398 507
Likvida medel vid årets slut	1 280 198	1 149 791

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

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 2,37% 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 786 558 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 610 652	1 528 176
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 370	93 570
	Årsavgift el	63 736	76 610
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 970	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 304	465
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 191	-1
		1 782 223	1 698 820
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-76 618	-144 129
	Ventilationsrensning	0	-17 513
	El	-119 282	-150 864
	Uppvärmning	-366 021	-373 185
	Vatten	-124 828	-127 047
	Renhållning	-68 267	-67 158
	TV, bredband, iptelefoni	-33 306	-32 508
	Serviceavtal	-8 963	-19 534
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-218 826	-271 301
	Försäkringar	-41 009	-38 871
	Fastighetsskatt	-44 902	-44 902
	Övriga driftskostnader	-35 178	-27 192
		-1 137 199	-1 314 204
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-10 250	-9 618
	Förvaltningskostnader	-148 158	-156 421
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 839	-930
	Föreningsverksamhet	-553	-2 932
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 347	-1 902
	Konsulter	0	-25 039
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-177 947	-211 642
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	0	-71 766
	Underhåll installationer frånluftsventilation	0	-32 125
	Underhåll tak	-25 849	-34 275
	Underhåll asfaltlagning	-14 000	0
		-39 849	-138 166
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-35 120	-32 858
	Övriga arvoden	0	-2 000
	Övriga personalkostnader	0	-215
	Revisionsarvode	-2 835	-2 774
	Sociala avgifter	-4 843	-6 868
	Utbildning	0	-1 950
		-42 798	-46 665
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-197 567	-195 827
	Markanläggningar	-13 342	-13 342
	Summa avskrivningar	-210 908	-209 168

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 340 627	8 224 625			
	Årets investering byggnader, porttelefon	0	116 002			
	Ingående anskaffningsvärde mark	254 000	254 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	200 126	200 126			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 794 753	8 794 753			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 865 426	-4 669 600			
	Årets avskrivningar byggnader	-197 567	-195 827			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-30 019	-16 677			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-13 342	-13 342			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 106 353	-4 895 445			
	Utgående bokfört värde	3 688 400	3 899 308			
	Bokförda värden byggnader	3 277 634	3 475 201			
	Bokförda värden mark	254 000	254 000			
	Bokförda värden markanläggningar	156 765	170 107			
	Fastighetsbeteckning: ÄRLAN 14					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1966	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		11 000 000	3 034 000	14 034 000	14 034 000
	Lokaler		168 000	112 000	280 000	280 000
			11 168 000	3 146 000	14 314 000	14 314 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		43 847	41 009
Förutbetalda kabel-TV och bredband		8 437	8 326
Förutbetalda HSB		86 319	84 478
Förutbetalda Härnösands Plåtslageri AB		3 750	0
		142 353	133 813

Not 10 Bank			
SBAB		838 071	835 564
		838 071	835 564

Not 11 Eget kapital		Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		261 885	1 621 347	75 456	-267 536
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-267 536	267 536
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 000	-80 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-39 849	39 849	
Årets Resultat					128 982
Belopp vid årets utgång		261 885	1 661 498	-232 231	128 982

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,62%	2021-09-30	1 580 408	64 948
Stadshypotek 164-4251		1,50%	2021-07-30	758 575	33 300
Stadshypotek 164-4251		1,56%	2023-04-30	545 000	130 000
				2 883 983	228 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	415 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,56%
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	912 992
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 742 743

Föreningen har två 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	4 068 000	4 068 000
Summa ställda säkerheter	4 068 000	4 068 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	53 191	53 191
	53 191	53 191

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 150	7 150
Slutskatteskuld föregående år	3 718	0
	10 868	7 150

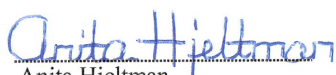
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

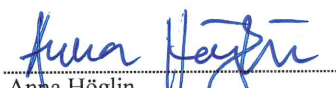
Övriga kortfristiga skulder	132	0
	132	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen Nylunds lås	575	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 264	6 381
Upplupna räntekostnader	6 848	7 238
Upplupen revision	9 500	9 500
Upplupen HSB	232	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	152 626	149 254
	246 045	172 373

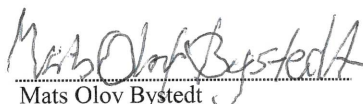
Härnösand 12 / 4 2021


Anita Hjeltman


Anna Höglin

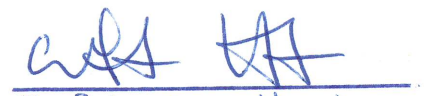

Karin Muribi


Lars Zetterlund


Mats Olov Bystedt


Pernilla Hellsing

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-13


Christopher Henberg

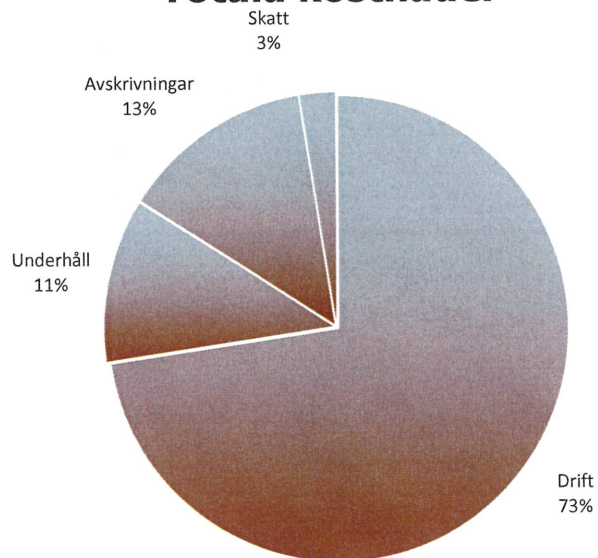

Rolf Larsson

Revisor vald av föreningsstämman

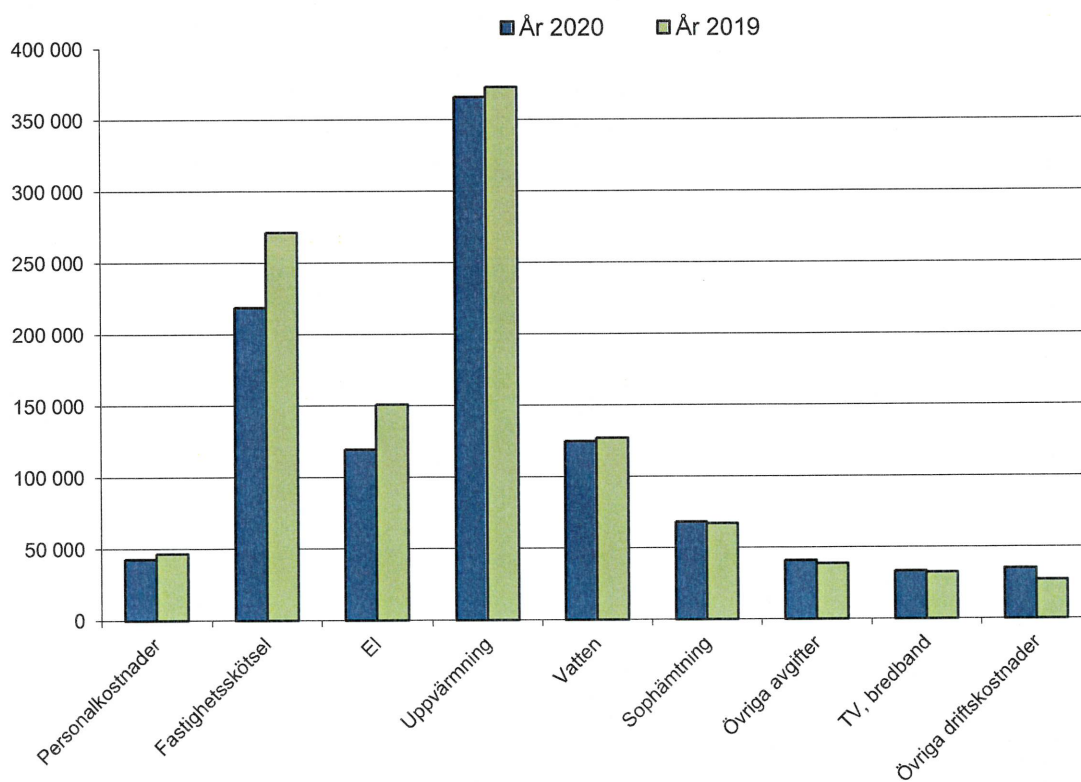

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
210421



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Lägre i Harnösand, org.nr. 788000-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Lägre i Harnösand för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 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 HSBs Brf Lägret i Härmösand för räkenskapsåret 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:

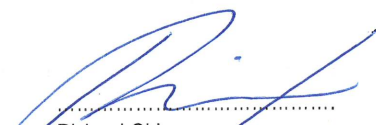
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Härmösand den 13/4 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
210421


Rolf Larsson
Av föreningen vald revisor