

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Roddaren med säte i Härnösand (org.nr 788000-1016) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Roddaren 8, byggd år 1962 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
54	lägenheter (bostadsrätt)	3 370
1	lägenhet (hyresrätt)	20 (uthyres f.n. till Hsds gymnasium)
20	garage	
18	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På grund av rådande pandemi hade styrelsen beslutat att stämman skulle hållas med endast poströstning. Av den anledningen var endast styrelsen och HSB Södra Norrlands representant Tina Enheim närvarande vid stämman.

Föreningen hade vid årets slut 55 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Torild Blomqvist	ordförande
Erik Lindgren	vice ordförande
Agneta Palm	sekreterare
Gun-Marie Sjölander	ledamot/sekreterare
Per-Olov Svedin	ledamot
Sara Malm	ledamot
Johan Bergqvist	ledamot (fyllnadsval efter Agneta Palm)
Björn Könberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torild Blomqvist, Sara Malm och Johan Bergqvist. Gun-Marie Sjölander kommer vid årsstämman ställa sin plats till förfogande på grund av flyttning.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Torild Blomqvist, Erik Lindgren, Per-Olov Svedin och Gun-Marie Sjölander, två i förening.

Revisor har varit Carin Bodén med Lars Öberg som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Någon verksamhet eller aktivitet har inte genomförts på grund av pandemin.

Den ekonomiska, tekniska och administrativa 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 gjorts 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: 179 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes under våren.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Byte av lägenhetsdörrar och uppsättande av postboxar.
2018	Byte av föreningens värmesystem.
2019	Anläggande av 5 parkeringsplatser.
2020	Bytt tryckreduceringsventil för vatten.
2020	Isolering av vind L 36.
2020	Bytt fläkt på NK 37.
2020	Påbörjat isolering av vindarna ev. fortsättning 2021 avvaktar resultat.
2020	Renovering av kök och uthyrningsrum.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Armatyrbyte entréer, eventuellt.
2021	Fläktbyte tak.
2021	Besiktning takkupor.
2021	Byte av torktumlare.
2021	Relining av köksstammar.
2022	Byte motorvärmaruttag.
2022	Målning av trapphus.
2022	Byte av tvättmaskin ½.

Planerad OVK med injustering som skulle genomföras under 2020 har flyttats fram på grund av pågående pandemi.

Förväntad framtida utveckling

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

Ingen avgiftshöjning av garage- eller motorvärmplatser för 2020.

I budget för 2021 ingår 178.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5 % för 2021 samt att en avgiftshöjning för 2021 ska göras för centralgarage med 25 kr, enskilda garage 50 kr och parkeringsplatser med 10 kr.

Årsavgiften är i genomsnitt 716 kr/m² 2021.

Höjningen av månadsavgiften grundar sig huvudsakligen på generella taxehöjningar och kostnader för löpande underhåll.

Medlemsinformation

Av föreningens 54 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 823	2 766	2 396	2 326	2 291
Rörelseresultat i tkr	242	-78	399	488	405
Resultat efter finansiella poster i tkr	158	-166	312	392	311
Balansomslutning i tkr	8 566	8 607	8 952		
Soliditet %	33	31	32	29	25
Årsavgift/kvm* i kr	699	685	672	651	646
Driftskostnad/kvm i kr	536	576	398	509	472
Räntekostnad/kvm i kr	25	26	27	31	32
Bankskuld/kvm i kr	1 353	1 418	1 483	1 548	1 613

*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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 430	64 640	2 206 929	311 197	-165 603
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-165 603	165 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			179 000	-179 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-167 437	167 437	
Årets Resultat					158 305
Belopp vid årets utgång	287 430	64 640	2 218 492	134 031	158 305

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 206 929
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	179 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-167 437
Fondbehållning vid årets slut:	2 218 492

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	134 031
Årets resultat	158 305
Summa	292 336

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **292 336**

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

2 823 037

2 766 000

Summa rörelseintäkter

2 823 037

2 766 000

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-1 816 876

-1 951 522

Övriga externa kostnader

Not 4

-272 022

-264 677

Underhåll enligt plan

Not 5

-167 437

-304 508

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-44 264

-43 001

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-280 557

-280 523

Summa rörelsekostnader

-2 581 156

-2 844 231

Rörelseresultat

241 881

-78 231

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

1 579

1 702

Räntekostnader och liknande resultatposter

-85 155

-89 074

Summa finansiella poster

-83 576

-87 372

Årets resultat

158 305

-165 603

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 , 12	7 306 612	7 587 169
	<u>7 306 612</u>	<u>7 587 169</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 306 612</u>	<u>7 587 169</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

16 584	18 408
--------	--------

Kundfordringar

0	56 458
---	--------

Avräkningskonto HSB

602 686	314 070
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

60 452	36 651
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	296 356	192 497
-------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>976 078</u>	<u>618 084</u>
----------------	----------------

Bank

Not 10	283 062	402 048
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>283 062</u>	<u>402 048</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 259 140</u>	<u>1 020 132</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>8 565 752</u>	<u>8 607 301</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	287 430	287 430
Upplåtelseavgifter	64 640	64 640
Fond för yttre underhåll	2 218 492	2 206 929
Summa bundet eget kapital	2 570 562	2 558 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	134 031	311 197
Årets resultat	158 305	-165 603
Summa fritt eget kapital	292 336	145 594

Summa eget kapital

Not 11	2 862 898	2 704 592
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 117 650	4 585 890
Summa långfristiga skulder		3 117 650	4 585 890

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 468 240	220 696
Medlemmarnas inre fond	Not 13	537 345	596 294
Leverantörsskulder		226 167	154 214
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 716	3 716
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 860	18 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	338 876	323 502
Summa kortfristiga skulder		2 585 205	1 316 818

Summa skulder

5 702 855	5 902 708
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 565 752	8 607 301
------------------	------------------

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 2,23% 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 953 775 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 354 902	2 308 788
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-1	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	110 668	111 203
	Hysesintäkt övrigt	2 400	1 400
	Årsavgift el	61 328	76 876
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	60 912	20 304
	Avsatt till inre fond	-81 000	-81 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 730	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 337	13 005
	Övriga fakturerade kostnader brf Ekan fjärrvärme, vatten	274 300	260 742
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	14 462	54 682
		2 823 037	2 766 000
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-229 128	-270 637
	Ventilationsrensning	0	-29 063
	El	-139 105	-167 244
	Uppvärmning	-629 876	-636 963
	Vatten	-225 722	-215 460
	Renhållning	-71 704	-79 551
	TV, bredband, iptelefoni	-91 534	-48 573
	Serviceavtal	-22 194	-33 321
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-293 206	-359 538
	Försäkringar	-47 235	-42 941
	Fastighetsskatt	-50 642	-50 642
	Övriga driftskostnader	-16 529	-17 588
		-1 816 876	-1 951 522
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 600	-9 138
	Förvaltningskostnader	-211 218	-199 522
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 954	-14 417
	Föreningsverksamhet	0	-6 062
	Konsulter	-17 050	-15 338
	Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
		-272 022	-264 677
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll installationer	-80 187	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-304 508
	Underhåll tak	-87 250	0
		-167 437	-304 508
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-35 628	-31 686
	Revisionsarvode	-3 703	-3 593
	Sociala avgifter	-4 933	-5 772
	Utbildning	0	-1 950
		-44 264	-43 001
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-280 557	-280 523
	Summa avskrivningar	-280 557	-280 523

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 557 545	12 557 545			
	Ingående anskaffningsvärde mark	330 000	330 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 887 545	12 887 545			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 300 376	-5 019 852			
	Årets avskrivningar byggnader	-280 557	-280 523			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 580 933	-5 300 376			
	Utgående bokfört värde	7 306 612	7 587 169			
	Bokförda värden byggnader	6 976 612	7 257 169			
	Bokförda värden mark	330 000	330 000			
	Fastighetsbeteckning: Roddaren 8					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1962	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		11 400 000	3 564 000	14 964 000	14 964 000
	Lokaler		298 000	277 000	575 000	575 000
			11 698 000	3 841 000	15 539 000	15 539 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	51 890	47 235
	Upplupen intäkt föreningsavgäld	7 183	0
	Förutbetald kabel-TV och bredband	22 885	22 884
	Förutbetald HSB	122 445	122 378
	Upplupen intäkt brf Ekan	91 191	0
	Förutbetald Nylunds Lås	762	0
		296 356	192 497

Not 10	Bank		
	SBAB	283 062	402 048
		283 062	402 048

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 430	64 640	2 206 929	311 197	-165 603
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-165 603	165 603
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			179 000	-179 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-167 437	167 437	
Årets Resultat					158 305
Belopp vid årets utgång	287 430	64 640	2 218 492	134 031	158 305

Insatskapitalet är minskat med 2 030 kr avseende föreningens egen lägenhet nr 2.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,76%	2021-12-01	643 240	6 896
Swedbank		1,87%	2022-08-25	1 110 900	12 000
Swedbank		1,89%	2021-01-25	728 000	75 000
Swedbank		1,76%	2022-02-25	2 103 750	85 000
				4 585 890	178 896

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 117 650
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	715 584
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 691 410

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 992 000	7 992 000
Summa ställda säkerheter	7 992 000	7 992 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	596 294	551 289
Avsättning	81 000	81 000
Uttag	-139 949	-35 996
	537 345	596 294

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 716	3 716
	3 716	3 716

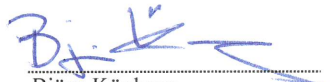
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

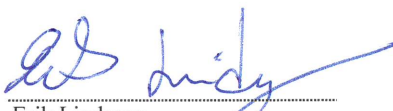
Övriga kortfristiga skulder	10 860	18 397
	10 860	18 397

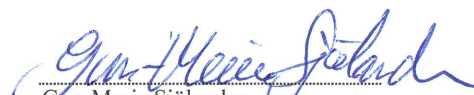
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning	126 389	129 366
Upplupna räntekostnader	6 744	6 989
Upplupen revision	9 000	8 900
Upplupen fastighetsförvaltning	1 455	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	195 288	178 247
	338 876	323 502

Härnösand 26 / 5 2021


Björn Könberg

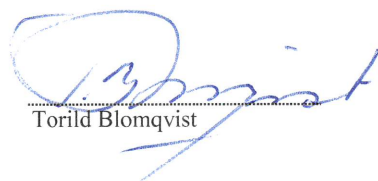

Erik Lindgren


Gun-Marie Sjölander

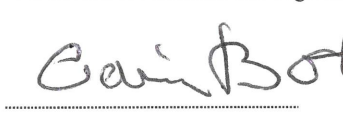

Johan Bergqvist


Per-Olov Svedin


Sara Malm


Torild Blomqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-31


Carin Bodén
Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Roddaren, org.nr. 788000-1016.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Roddaren 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 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

Handwritten signature

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 Roddaren 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 31/5 2021


Anna Maria Christiansson

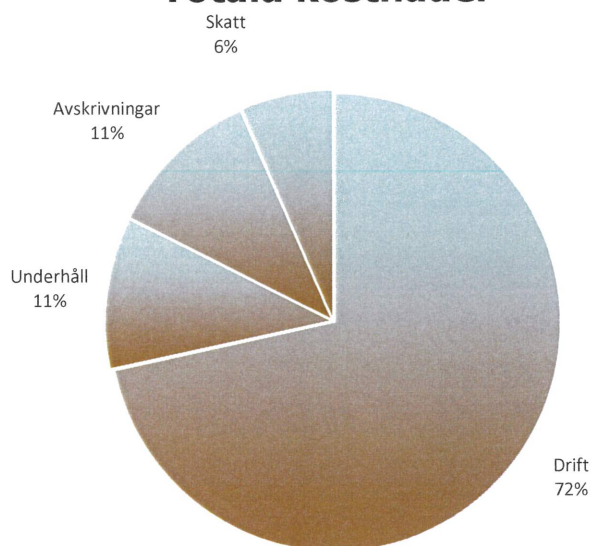
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Carin Bodén

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

