

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Släggan med säte i Härnösand (org.nr 716414-2403) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Släggan 2, byggd år 1951 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
31	lägenheter (bostadsrätt)	1 862
2	lokaler (bostadsrätt)	1 057
8	(där av andrahandsuthyrningar av br. lokaler 549)	
15	garage	
32	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19, hade vi det här året anmälan till stämman för att se om vår föreningsokal var tillräckligt Covid-19 säker för antalet deltagare. Stämman hölls i lokalen men vi hoppade över kaffe och smörgåstårter i år.

Föreningen hade vid årets slut 32 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Maritha Engblom	ordförande
Leif Melander	vice ordförande
Håkan Jonsson	sekreterare
Ingegerd Andersson-Wass	ledamot
Gun Pettersson	ledamot
Anders Nordström	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tariq Rezvi	styrelsesuppleant
Johannes Ehinger	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Jonsson och Gun Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maritha Engblom, Leif Melander, Håkan Jonsson och Anders Nordström två i förening.

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

Valberedning har varit Britta och Leif Vidstedt.

En fritidsaktivitet hann vi med innan Covid-19 satte stopp för sådant.
12 februari var det fikakväll i föreningslokalen Smedjan med 11 deltagare.

Ingen studieverksamhet har bedrivits i föreningen under året.

Den ekonomiska 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 beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 40 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-06-02.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	All utomhusbelysning byttes ut mot energisnåla LED-armaturer. Ny energideklaration gjordes. Sex motorvärmare byttes ut och fyra nya parkeringsplatser med mototvärmare iordningställdes. Grus fylldes på i de garage där det behövdes. Alla vita parkeringslinjer målades. Nya anslagstavlor sattes upp i alla entréer även en parkeringsrad för tvättstugans bokningsklossar sattes upp.
2019	Gruppanslutning till Comhem för bredband/telefonin och TV genomfördes. Ny värmeväxlare sattes in. Nya garageportar sattes in, dessa fick också de nya iLOQ-låset. Flera häckar togs bort, där såddes gräs. Utemöbel köptes. Obligatorisk ventilationskontroll utfördes i samtilga lokaler. Vid årsskiftet fanns det nya iLOQ-låset i 25 av de 31 lägenheterna (bekostats av lägenhetsinnehavarna själva) och alla lokaler.
2020	I alla gemensama dörrar (entré, vind, källar- och cykelförråd) även två lägenheter (bekostats av lägenhetsinnehavarna själva) byttes låsen till det nya iLOQ-låset. iLOQ-lås finns nu i 27 av de 31 lägenheterna. Lagat en större vattenläcka på taket.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Obligatorisk ventilationskontroll i samtilga lokaler. Ev. injustering av värmesystemet. Sätta in postboxar i trapphusen. Enligt UP, byte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar.
2022	Enligt UP, målning av trapphusen och byte av tvättmaskin.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll i samtilga lägenheter. Enligt UP, byte av takplåt, målning av betonggolv, omfogning av klinkerplattor och målning av ett rum.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2,5%.

I budget för 2021 ingår 36 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 818 kr/m² 2021.

Avgiftshöjningen beror på outhyrda lokaler, framtida renovering av trapphusen, större vattenskada, ökade drift och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 31 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 244	2 261	2 168	2 106	2 061
Rörelseresultat i tkr	275	132	258	240	227
Resultat efter finansiella poster i tkr	122	-14	113	90	62
Balansomslutning i tkr	13 136	13 238	12 292		
Soliditet %	28	27	29	28	26
Årsavgift/kvm* i kr	784	772	734	706	692
Driftskostnad/kvm i kr	456	480	453	422	439
Räntekostnad/kvm i kr	58	51	51	54	58
Bankskuld/kvm i kr	3 039	3 185	2 884	2 978	3 099

*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	2 802 002	993 687	-221 880	-14 187
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-14 187	14 187
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		40 000	-40 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				122 380
Belopp vid årets utgång	2 802 002	1 033 687	-276 067	122 380

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	993 687
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	40 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	1 033 687

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-276 067
Årets resultat	122 380
Summa	-153 687

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **-153 687**

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



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Släggan i Härnösand

Org nr 716414-2403

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 244 234	2 261 166
Summa rörelseintäkter		2 244 234	2 261 166

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 332 751	-1 399 831
Övriga externa kostnader	Not 4	-193 194	-185 034
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-125 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 193	-39 050
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 394	-380 267
Summa rörelsekostnader		-1 969 531	-2 129 182

Rörelseresultat

274 703 **131 984**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 949	3 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 272	-150 040
Summa finansiella poster		-152 323	-146 171

Årets resultat

122 380 **-14 187**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 , 13 11 206 843 11 496 225

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 50 784

Summa materiella anläggningstillgångar

11 206 843 11 547 009

Summa anläggningstillgångar

11 206 843 11 547 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 1 613

Kundfordringar

0 9 300

Avräkningskonto HSB

692 778 1 052 413

Övriga kortfristiga fordringar

39 956 33 344

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 188 751 188 377

Summa kortfristiga fordringar

921 485 1 285 047

Kassa och bank

Bank

Not 11 1 007 931 405 579

Summa kassa och bank

1 007 931 405 579

Summa omsättningstillgångar

1 929 417 1 690 625

Summa tillgångar

13 136 260 13 237 634

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 802 002	2 802 002
Fond för yttre underhåll		1 033 687	993 687
Summa bundet eget kapital		3 835 689	3 795 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-276 067	-221 880
Årets resultat		122 380	-14 187
Summa fritt eget kapital		-153 687	-236 067
Summa eget kapital	Not 12	3 682 002	3 559 622
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 537 094	5 246 133
Summa långfristiga skulder		8 537 094	5 246 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		335 000	4 040 961
Medlemmarnas inre fond	Not 14	11 110	11 110
Leverantörsskulder		228 694	154 999
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 713	6 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	702	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	332 945	218 197
Summa kortfristiga skulder		917 164	4 431 879
Summa skulder		9 454 258	9 678 012
Summa eget kapital och skulder		13 136 260	13 237 634

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2,29% 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 BFAR 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 540 405 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 739 940	1 697 460
	Årsavgifter lokaler	119 676	135 654
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-3 600
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-120 796	-135 654
	Hysesintäkt lokaler	241 300	239 283
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 100	96 080
	Hysesintäkt övrigt	32 960	40 932
	Hysesrabatter	-3 600	0
	Årsavgift el	60 234	69 392
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	57 660	43 245
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 022	3 979
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 738	74 395
		2 244 234	2 261 166
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-206 858	-193 771
	Sotning	-20 395	0
	El	-129 841	-160 289
	Uppvärmning	-316 974	-317 228
	Vatten	-117 017	-111 946
	Renhållning	-55 277	-66 461
	TV, bredband, iptelefoni	-59 553	-47 526
	Serviceavtal	-11 151	-19 403
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-312 025	-362 495
	Försäkringar	-34 566	-56 015
	Fastighetsskatt	-56 233	-56 233
		-1 332 751	-1 399 831
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 888	-9 438
	Förvaltningskostnader	-158 649	-154 006
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 657	-3 929
	Föreningsverksamhet	0	-1 706
	Konsulter	-1 100	-2 000
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
	Kundförluster m m	0	-55
		-193 194	-185 034
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-9 500
	Underhåll utomhusbelysning	0	-115 500
		0	-125 000
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-20 200	-25 750
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Sociala avgifter	-5 993	-8 000
	Utbildning	0	-1 300
		-30 193	-39 050
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-413 394	-380 267
	Summa avskrivningar	-413 394	-380 267

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 928 973	17 165 000
	Årets investering byggnader lösbyte	124 012	0
	Årets investering byggnader garageportar, värmepumpar	0	763 973
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 552 985	18 428 973
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 756 701	-4 376 434
	Årets avskrivningar byggnader	-413 394	-380 267
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 170 095	-4 756 701
	Nedskrivning byggnader	-2 176 047	-2 176 047
	Utgående bokfört värde	11 206 843	11 496 225
	Bokförda värden byggnader	10 706 843	10 996 225
	Bokförda värden mark	500 000	500 000

Fastighetsbeteckning: SLÄGGAN 2

Taxeringsvärde	Värdeår 1951	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		5 600 000	1 971 000	7 571 000	7 571 000
Lokaler		2 322 000	1 030 000	3 352 000	3 352 000
		7 922 000	3 001 000	10 923 000	10 923 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	50 784	0
	Årets Investering	73 228	50 784
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-124 012	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	50 784

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	43 985	34 566
	Förutbetald lokalhyra	0	30 231
	Förutbetald kabel-TV och bredband	14 941	14 888
	Förutbetald HSB	102 657	108 692
	Förutbetald Trygga	3 750	0
	Förutbetald Nylunds lås & skomakeri AB	1 524	0
	Hyresbortfall jan, feb 2021	21 894	0
		188 751	188 377

Not 11	Bank		
	SBAB	1 007 931	405 579
		1 007 931	405 579

Not 12	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 802 002	993 687	-221 880	-14 187
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-14 187	14 187
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		40 000	-40 000	
	Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
	Årets Resultat				122 380
	Belopp vid årets utgång	2 802 002	1 033 687	-276 067	122 380

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,81%	2023-03-01	4 121 133	120 000
Stadshypotek 164-4251		1,70%	2024-09-01	1 125 000	60 000
Stadshypotek 164-4251		1,46%	2025-09-30	481 250	35 000
Stadshypotek 164-4251		1,58%	2025-12-30	3 144 711	120 000
				8 872 094	335 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 537 094**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,64%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 340 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 197 094

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 13 122 000 13 122 000
Summa ställda säkerheter 13 122 000 13 122 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	11 110	27 521
Uttag	0	-16 411
	11 110	11 110

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 612	6 612
Slutskatteskuld föregående år	2 101	0
	8 713	6 612

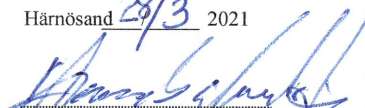
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	702	0
	702	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen Härnösands plåtslageri AB	63 199	0
Upplupen snöröjning	7 200	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 851	15 397
Upplupna räntekostnader	7 810	17 274
Upplupen revision	10 000	9 000
Upplupen kreditering av avtal	-3 600	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 485	176 526
	332 945	218 197

Härnösand 28/3 2021


Anders Nordström


Gun Pettersson

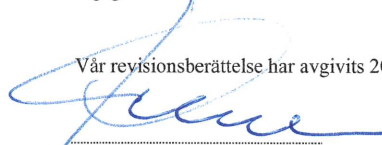

Håkan Jonsson


Ingegerd Andersson-Wass


Leif Melander


Maritha Engblom

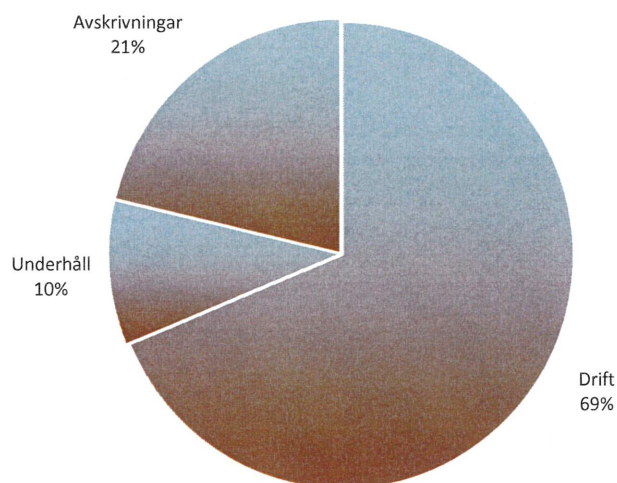
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-06


Bo Ekdahl
Revisor vald av föreningsstämman

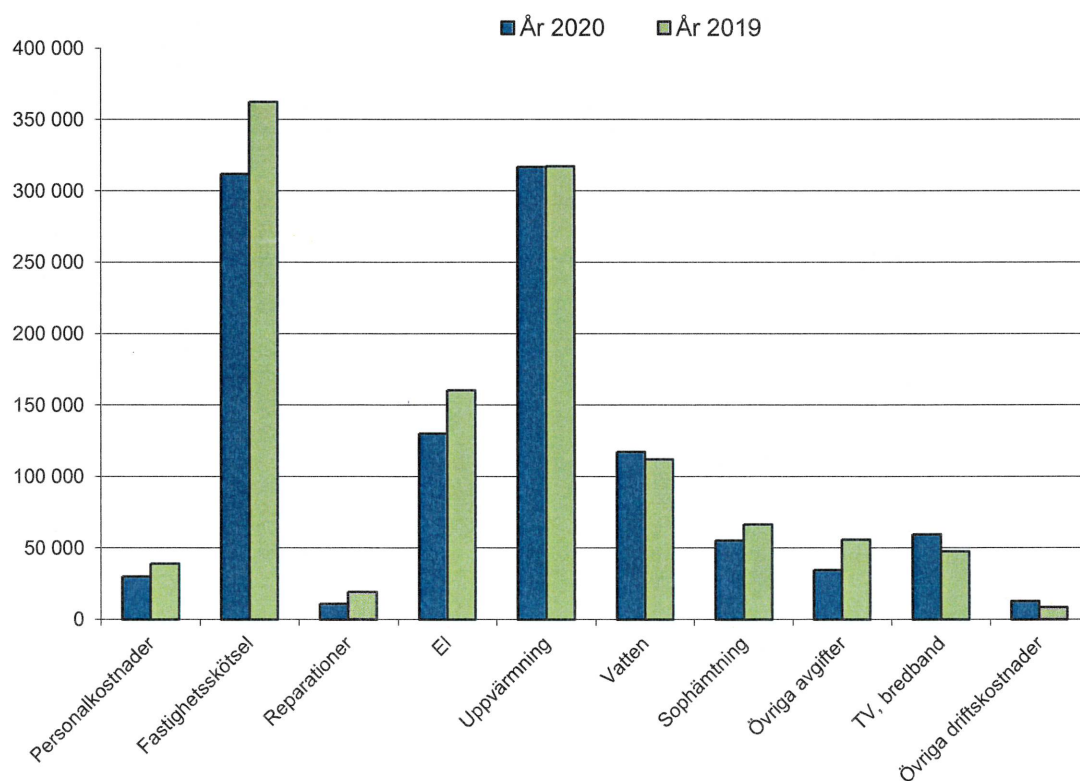

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Släggan, org.nr. 716414-2403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Släggan 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:

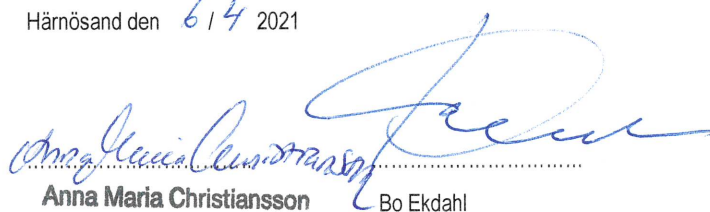
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 6/4 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bo Ekdahl

Av föreningen vald revisor