

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Skansegran i Järpen med säte i Åre
(org.nr 792000-2172) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01
– 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skansborg 2 i Järpen, byggd år 1969 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector.. I försäkringen ingår styrelseansvar

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
39	lägenheter (bostadsrätt)	2 517
25	garage	
14	bilplatser med eluttag	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17 på garageplan. På stämman deltog 16 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 40 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Håkan Håkansson	ordförande
Jan-Ove Lindholm	sekreterare
Bengt-Olof Danielsson	ledamot
Gunilla Jansson	ledamot
Willy Runnzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Karolin Andersson	styrelsesuppleant
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Håkan Håkansson, Bengt-Olof Danielsson och Gunilla Jansson samt samt suppleanten Karolin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Håkansson, Bengt-Olof Danielsson, Jan-Ove Lindholm och Gunilla Jansson, två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bengt-Olof Danielsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Kåtan rätades upp. Omfattande bevattning av gräsytor och rabatter.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 20 000,- och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 10 september 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Dagvattenbrunnar justerade Byte torktumlare Ombyggnad befintligt varmvattensystem. Löpande: stambyten i samband med badrumsrenoveringar.
2019	Förbättring grundsocklar.

2019	Installation bergvärme. Befintlig lekpark nedmonterades. Löpande: stambyten i samband med badrumsrenoveringar.
2020	Fler parkeringsstolpar (inkl el) samt justering gamla stolpar. Kåtan justerades och rätades upp. Yttre miljön : nya grönytor och planteringar. Inköp ny traktor. Löpande: stambyten i samband med badrumsrenoveringar. Förbättrad grusgång mellan husen, inkl nya handledare.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

2021	Försäljning gamla traktorn Omplantering vandaliserade rönnar. Nytt garage/förråd för nya traktorn. Nytt golv gamla garaget/förrådet. Löpande: Stambyten i samband med badrumsrenoveringar.
------	--

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2021 ingår 20 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att sänka månadsavgifterna med 3 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 620 kr/m² 2021

Medlemsinformation

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 061	2 062	2 023	1 981	1 916
Rörelseresultat i tkr	303	342	202	393	0
Resultat efter finansiella poster i tkr	277	326	203	393	0
Balansomslutning i tkr	6 515	6 558	4 340	4 112	3 823
Soliditet %	65,8	61,4	85,0	85,0	81,2
Årsavgift/kvm* i kr	638	638	638	624	606
Driftskostnad/kvm i kr	276	330	360	403	569
Räntekostnad/kvm i kr	10	6	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	644	691	0	0	0

*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. 2019 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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 300	3 172 136	253 525	326 398
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			326 398	-326 398
Innevarande års avs/dis		- 187 650	187 650	
Årets resultat				277 078
Belopp Vid årets slut	271 300	2 984 486	767 573	277 078

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 172 136
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	20 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-207 650</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 984 486

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	767 573
Årets resultat	<u>277 078</u>
Summa	1 044 651

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 044 651
--------------------------------	------------------

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	2 061 415	2 062 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 000
Summa rörelseintäkter		2 061 415	2 064 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-693 533	-829 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 266	-114 093
Underhåll enligt plan	Not 6	-207 650	-106 566
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-504 427	-530 357
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-218 450	-141 336
Summa rörelsekostnader		-1 758 325	-1 722 296
Rörelseresultat		303 090	341 717
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		258	335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 270	-15 654
Summa finansiella poster		-26 012	-15 319
Årets resultat		277 078	326 398

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 185 611	5 242 557
Inventarier och installationer	Not 10	242 909	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 428 520	5 242 557

Summa anläggningstillgångar

5 428 520	5 242 557
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		18 676	3 850
Avräkningskonto HSB		903 002	1 143 641
Övriga kortfristiga fordringar		31 675	15 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 664	152 207
Summa kortfristiga fordringar		1 086 017	1 315 330

Summa omsättningstillgångar

1 086 017	1 315 330
-----------	-----------

Summa tillgångar

6 514 537	6 557 886
-----------	-----------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	271 300	271 300
Fond för yttre underhåll	2 984 486	3 172 136
Summa bundet eget kapital	3 255 786	3 443 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	767 573	253 525
Årets resultat	277 078	326 398
Summa fritt eget kapital	1 044 651	579 923

Summa eget kapital

Not 12	4 300 437	4 023 359
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 500 000	1 620 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 620 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	120 000	120 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	139 226	149 697
Leverantörsskulder		134 268	118 702
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 306	381
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 120	59 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	276 180	466 497
Summa kortfristiga skulder		714 100	914 527

Summa skulder

2 214 100	2 534 527
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 514 537	6 557 886
------------------	------------------

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 2,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-35 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 ianspråktagande 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 2 401 387kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 427 544	1 427 544
	Hysesintäkt garage och bilplatser	70 450	68 600
	Årsavgift värme	176 232	176 232
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	100 620	100 620
	Intäkt andrahandsupplåtelse	11 880	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 584	6 047
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	263 105	282 970
		2 061 415	2 062 013
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	2 000
		0	2 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 239	-17 278
	El	-162 902	-185 136
	Uppvärmning	0	-127 295
	Vatten	-158 505	-138 508
	Renhållning	-40 802	-39 086
	TV, bredband, iptelefoni	-100 036	-100 035
	Serviceavtal	-880	-1 832
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-129 014	-141 809
	Försäkringar	-29 596	-24 746
	Fastighetsskatt	-34 096	-34 096
	Övriga driftskostnader	-24 463	-20 123
		-693 533	-829 944
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 213	-9 412
	Förvaltningskostnader	-85 431	-80 365
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 359	-5 516
	Kontorsutrustning och -material	-596	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 800	-2 700
	Förbrukningsinventarier	-2 767	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 700	-15 700
	Arrende, hyra, leasing	-2 400	-400
		-134 266	-114 093
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Stambyten i samband med badrumsrenoveringar	-68 940	-99 385
	Underhåll övrigt	0	-7 181
	Underhåll mark och utemiljö	-138 710	0
		-207 650	-106 566
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare		
	Arvode till styrelsen	-14 500	-16 750
	Löner för anställda	-342 868	-324 593
	Vicevärdarvode	-43 200	-43 200
	Övriga personalkostnader	-11 057	-10 343
	Sociala avgifter	-92 801	-135 471
		-504 427	-530 357
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-177 734	-128 301
	Markanläggningar	-36 600	-13 034
	Inventarier	-4 117	0
	Summa avskrivningar	-218 450	-141 336

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 688 416	5 143 346			
	Bervärmepump med uturstning 2019	0	1 545 070			
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 030	67 030			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	937 364	68 263			
	Årets investering motorvärmare	36 138	0			
	Årets investering markanläggning	121 250	869 101			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 850 198	7 692 810			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 403 088	-2 274 787			
	Årets avskrivningar byggnader	-177 734	-128 301			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-47 165	-34 131			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-36 600	-13 034			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 664 587	-2 450 253			
	Utgående bokfört värde	5 185 611	5 242 557			
	Bokförda värden byggnader	4 107 594	4 285 328			
	Bokförda värden mark	67 030	67 030			
	Bokförda värden markanläggningar	1 010 987	890 199			
	Fastighetsbeteckning:	Skansborg 2 i Järpen				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1969	7 600 000	2 202 000	9 802 000	9 802 000
	Lokaler	1969	177 000	292 000	469 000	469 000
			7 777 000	2 494 000	10 271 000	10 271 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 580	10 580
	Årets investeringar traktor för fastighetsskötsel	247 026	0
	Utgående anskaffningsvärden	257 606	10 580
	Ingående avskrivningar	-10 580	-10 580
	Årets avskrivningar	-4 117	0
	Utgående avskrivningar	-14 697	-10 580
	Utgående bokfört värde	242 909	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	30 780	29 596
	Förutbetald kabel-TV och bredband	25 009	25 009
	Förutbetald administration	19 873	19 847
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 002	77 755
		132 664	152 207

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	271 300	3 172 136	253 525	326 398
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	326 398	-326 398
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-207 650	207 650	
Årets Resultat				277 078
Belopp vid årets utgång	271 300	2 984 486	767 573	277 078

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Bank & Försäk		1,54%	2022-06-30	1 620 000	120 000
				1 620 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 020 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				3 917 000	3 917 000
Summa ställda säkerheter				3 917 000	3 917 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	149 697	157 262
Uttag	-10 471	-7 565
	139 226	149 697

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 306	381
	1 306	381

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	22 603	39 322
Personalens källskatt	9 997	9 621
Arbetsgivaravgifter	10 260	10 074
Övriga kortfristiga skulder	260	233
	43 120	59 250

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	10 995	32 230
Upplupen semesterskuld	66 497	57 568
Upplupna sociala avgifter	27 920	31 980
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	38 452	42 449
Upplupen revision	13 000	9 412
Upplupen fastighetsförvaltning	0	43 950
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 003	125 532
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 313	123 576
	276 180	466 697

Not 18 Eventualförpliktelser		
Fastigo	7 103	6 920

1915 2021

Bengt Olof Danielsson

Bengt Olof Danielsson

Gunilla Jansson

Håkan Håkansson

Håkan Håkansson

Jan-Ove Lindholm

Jan-Ove Lindholm

Willy Runzell

Willy Runzell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Skansegran i Järpen, org.nr. 792000-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skansegran i Järpen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Stille

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Skansegran i Järpen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 25/5 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor