



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Boken i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-05-09.

Föreningen har sitt säte i Lindesberg, äger Fastigheten Hagaberg 11:1 och 11:2 som byggdes år 1968.

På fastigheten finns 5 bostadshus med adresserna Norevägen 25 a-c, 23 a-c, Norevägen 21 a-c, 19 a-c, Norevägen 17 a-c, Lindesberg.

Föreningens 117 bostäder fördelar sig enligt följande:

27 st	1 rok	40 m ²
54 st	2 rok	63 m ²
36 st	3 rok	78 m ²

Lägenhetsyta: 7 299 m²

Inom föreningen finns 1 lokal, 44 garageplatser samt 20 p-platser med motorvärmaruttag.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-27.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln har skötts av Egeryds.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stamrening	2008-2010
Soprum	1990
Radgarage, 12 platser	2015
Dörrar	2016
Solceller	2017
Fönsterbyte	pågående

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 133 (131) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en.

Under året har 13 (9) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom arv och en genom gåva. 



Styrelsen

Nils Jonsen-Skanebo	ordförande
Maud Lundell	vice ordförande, studieorganisatör
Joakim Saarenpää	sekreterare
Kerstin Gauffin	ledamot
Viveka Sjödel	ledamot
Eva Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen (till och med mars 2019)
Jesper Söderberg	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamoten Kerstin Gauffin samt suppleanten Jesper Söderberg.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maud Lundell, Viveka Sjödel, Kerstin Gauffin och Nils Jonsen-Skanebo, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Lillemor Ohlson-Sjöberg.

Revisor

Revisor har varit Ingrid Beskow med Agneta Fyrner som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Lillemor Ohlson-Sjöberg, Martin Nordström och Carl-Ove Granath. Sammankallande är Lillemor Ohlson-Sjöberg.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Nils Jonsen-Skanebo utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28 utomhus vid Norevägen 19. På stämman deltog 34 (28) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen har följande utförts: Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar vilket medförde asbetsanering och målning av franska balkongräcken, renovering av föreningsexpeditionen samt tillhörande arkiv, målning av samtliga gemensamma toaletter i källargångarna samt montering av fartgupp på innergårdarna. Fönsterbytet var planerat men övrigt underhåll har gjorts utanför underhållsplanen.

Byte luftavfuktare i grovtvättstugan, ny avfuktare är inköpt men inte monterad. Byte luftvärmare 3kW till garaget är ej genomfört, befintliga värmare fungerar. Gällande värmen i garagen så har samtal inletts med Linde Energi för att byta uppvärmningssystem.

De närmsta åren planeras byte av lekutrustning, målning av vindskivor och taksprång, byte takpapp och byte värmeväxlare.

Föreningen har underhållsplan som uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 405 000 kronor. *Neu*

Ekonomi

Årsredovisningen är upprättad enligt K3-regelverket.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 994 827 kr. Under året har föreningen amorterat 56 306 kr, löst ett lån på 1 698 618 kr samt tagit upp två nya lån på sammanlagt 10 000 000 kr för att bekosta fönsterbytet. Styrelsen bedömer att detta inte kommer att påverka föreningens ekonomi på ett negativt sätt.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2020. Även inför 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 568 kr per kvadratmeter. Styrelsen bedömer att en avgiftshöjning med 5 % inom tre år är tänkbar.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB MälarDalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB MälarDalarna.

Hela styrelsen har genomgått "Styrelsens ansvar". Styrelseordförande har genomgått "Bostadsrättsjuridik – Inriktning på medlemskap och förverkanden". Styrelsesekreteraren har genomgått "Sekreterare".

De boende har löpande fått information via hemsidan, anslag och lapp i brevlådan med matnyttig information om vad som skett eller har planerats i föreningen.

Föreningen har egen e-post adress: bokenlindesberg@gmail.com

Föreningen har under året arrangerat två gemensamma städdagar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 532	4 536	4 703	4 334	4 329
Resultat efter finansiella poster tkr	1 099	1 348	1 452	1 280	1 273
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	36%	74%	67%	62%	59%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	568	568	541	541	541
Bankskuld kr/m ²	1 506	377	558	571	584
Räntekostnader kr/m ²	6	8	10	10	10
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	31%	8%	15%	15%	16%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	55	64	69	65	63

dx



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	777 500	4 867 619	5 051 640	1 348 415
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 348 415	-1 348 415
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-33 080	33 080	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		405 000	-405 000	
Årets resultat				1 098 976
Belopp vid årets slut	777 500	5 239 539	6 028 134	1 098 976

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 400 054
Disponerat ur UH-fonden	33 080
Avsatt till UH-fonden	- 405 000
Årets resultat	<u>1 098 976</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 127 111

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 127 111
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 239 539 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 727 056 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 531 905	4 536 178
Summa rörelseintäkter		4 531 905	4 536 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 936 645	-2 720 952
Planerat underhåll	Not 4	-33 080	-65 186
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-237 380	-170 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-183 686	-173 233
Summa rörelsekostnader		-3 390 791	-3 129 408
Rörelseresultat		1 141 113	1 406 770
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-42 137	-58 355
Summa finansiella poster		-42 137	-58 355
Årets resultat		1 098 976	1 348 415
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-405 000	-468 000
Disposition underhållsfond		33 080	65 186
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-371 920	-402 814
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		727 056	945 601



HSB brf Boken i Lindesberg

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	6 737 689	6 910 922
Mark	Not 9	710 722	710 722
Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	94 078	104 531
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	11 205 815	0
		18 748 304	7 726 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		18 758 304	7 736 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	3 314	431
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		17 636 968	8 193 939
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	36 611	36 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 713	223 708
		17 929 606	8 454 689
Kassa och bank	Not 15	5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		17 934 606	8 459 689
Summa tillgångar		36 692 910	16 195 864

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	777 500	777 500
Underhållsfond	5 239 539	4 867 619
	<u>6 017 039</u>	<u>5 645 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 028 134	5 051 640
Årets resultat	1 098 976	1 348 415
	<u>7 127 111</u>	<u>6 400 054</u>
 Summa eget kapital	 <u>13 144 150</u>	 <u>12 045 174</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>10 771 827</u>	<u>994 827</u>
	10 771 827	994 827
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	223 000	1 754 924
Aktuell skatteskuld	11 411 773	305 275
Fond för inre underhåll	6 601	19 851
Övriga kortfristiga skulder	455 368	427 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	67 600	60 625
	Not 20	
	<u>612 591</u>	<u>587 455</u>
	12 776 933	3 155 863
 Summa skulder	 <u>23 548 760</u>	 <u>4 150 690</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>36 692 910</u>	 <u>16 195 864</u>

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 098 976	1 348 415
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	183 686	173 233
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 282 662	1 521 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 888	-63 013
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 152 994	238 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 403 768	1 697 107
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 205 815	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-104 531
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 205 815	-104 531
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 245 076	-1 321 314
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 245 076	-1 321 314
Årets kassaflöde	9 443 029	271 262
Likvida medel vid årets början	8 198 939	7 927 677
Likvida medel vid årets slut	17 641 968	8 198 939

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Boken i Lindesberg****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,55 %

Laddstolpar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 529 554 kr. (2 529 554 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 

**HSB brf Boken i Lindesberg**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 144 608	4 144 608
	Hyrer	170 279	170 280
	Övriga avgifter	269 568	269 568
	Övriga intäkter	4 431	10 453
	Bruttoomsättning	4 588 886	4 594 909
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-240	0
	Hyesbortfall	-7 340	-9 330
	Avsatt till inre fond	-49 401	-49 401
		4 531 905	4 536 178
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	583 182	456 670
	Reparationer	99 903	126 666
	El	106 066	85 527
	Uppvärmning	926 417	961 918
	Vatten	245 249	215 849
	Sophämtning	108 397	104 800
	Övriga avgifter	130 626	104 777
	Förvaltningskostnader	257 054	224 807
	Fastighetsavgift	113 230	113 230
	Övriga driftskostnader	366 521	326 709
		2 936 645	2 720 952
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	33 080	65 186
		33 080	65 186
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	68 510	68 112
	Vicevärdsarvode	37 200	37 200
	Övriga arvoden	83 650	2 799
	Revisorsarvode	5 910	5 910
	Löner och andra ersättningar	5 000	26 000
	Sociala kostnader	36 910	29 816
		237 180	169 837
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		237 380	170 037
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	173 233	173 233
	Tekniska anläggningar	10 453	0
		183 686	173 233
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	42 137	58 355
		42 137	58 355



HSB brf Boken i Lindesberg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 793 157	11 793 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 793 157	11 793 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 882 235	-4 709 002
Årets avskrivningar	-173 233	-173 233
Utgående avskrivningar	-5 055 468	-4 882 235
Bokfört värde	6 737 689	6 910 922
Taxeringsvärde för Hagaberg 11:1, 11:2 i Lindesberg. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	408 000	408 000
	28 408 000	28 408 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	475 000	475 000
	7 275 000	7 275 000
Taxeringsvärde totalt	35 683 000	35 683 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 722	710 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 722	710 722
Bokfört värde	710 722	710 722
Not 10 Inventarier, maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	131 045	26 514
Årets investeringar	0	104 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 045	131 045
Ingående avskrivningar	-26 514	-26 514
Årets avskrivningar	-10 453	0
Utgående avskrivningar	0	-26 514
Bokfört värde	131 045	104 531
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	11 205 815	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 205 815	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
2 andelar i Solel i Lindesberg	10 000	10 000
	10 000	10 000



HSB brf Boken i Lindesberg

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 314	431			
		3 314	431			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	36 611	36 611			
		36 611	36 611			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	5 000	5 000			
		5 000	5 000			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	777 500	4 867 619	5 051 640	1 348 415	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 348 415	-1 348 415	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-33 080	33 080		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		405 000	-405 000		
	Årets resultat				1 098 976	
	Belopp vid årets slut	777 500	5 239 539	6 028 134	1 098 976	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	31539307	1,26%	2024-11-14	5 000 000	100 000
	SBAB	31540038	1,31%	2025-11-14	5 000 000	100 000
	Stadshypotek AB	274354	1,49%	2022-01-30	994 827	23 000
					10 994 827	223 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 771 827	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					9 879 827
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				11 004 000	6 922 000
	varav frigjorda				0	2 441 000
	Summa ställda säkerheter				11 004 000	4 481 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				223 000	1 754 924
					223 000	1 754 924
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				28 670	25 189
	Källskatt				35 854	31 248
	Övriga kortfristiga skulder				3 076	4 188
					67 600	60 625
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				404 845	384 961
	Upplupna räntekostnader				8 690	4 093
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				199 056	198 401
					612 591	587 455



HSB brf Boken i Lindesberg

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Lindesberg, 2021-03-24

Eva Andersson

Viveka Sjödel

Joakim Saarenpää

Kerstin Gauffin

Maud Lundell

Nils Jonsen-Skanebo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31

Ingrid Beskow

Av stämman vald revisor

Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boken i Lindesberg, org.nr. 777100-1158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boken i Lindesberg 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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Boken i Lindesberg 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 tryggsätt.

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:

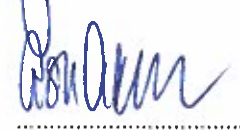
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lindesberg den 31 / 3 2021



Asa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingrid Beskow

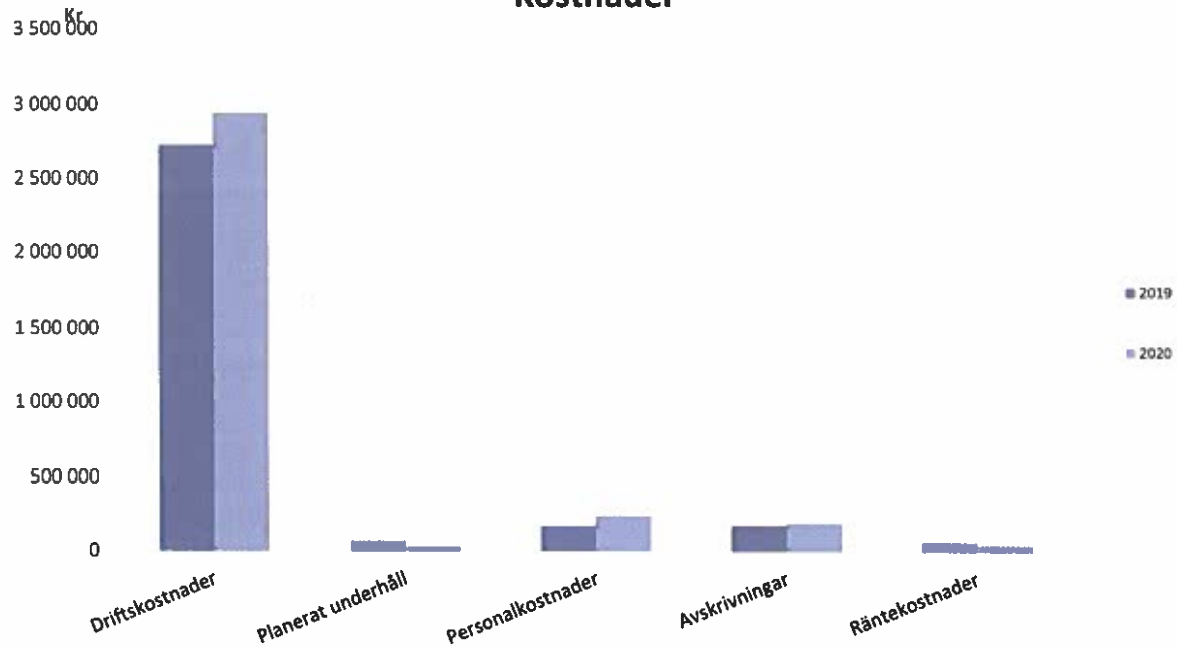
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 777100-1158

HSB brf Boken i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader

