

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

HSB BRF Robertsvik i Luleå
Org nr: 769610-6330



lu

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Robertsvik i
Luleå får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Ord från styrelsen

Detta år har inte varit som ett vanligt år för många, pandemin slog till med full kraft i början av året vilket gjorde att vi tyvärr har varit tvungen att ställa in många gemensamma aktiviteter för medlemmarna i föreningen, t.ex surströmmingsfest och adventsfika.

Föreningen lyckades hålla årsstämman corona-säker under rådande omständigheter, och i tid enligt stadgarna. Mycket tack vare medlemmarnas förståelse och med medlemmarnas stora uppslutning.

Dessutom har styrelsens arbete med att hantera den tvist som ligger tagit mycket kraft och tid under året. Trots detta har styrelsen arbetat med att driva föreningen framåt och fortsatt ta tillvara medlemmarna intressen.

Styrelsen har under året jobbat mycket med kvalitetssäkring och internkontroll genom att utarbeta en rutin för Systematiskt Brandskyddsarbete med framtagning av dokumentation, rutiner och check-lista för egenkontroll av fastighetens brandskydd, upprättat en rutin för egenkontroll av medlemmarnas egna lägenheter för de delar som medlem, enligt stadgarna, själv har ansvar för.

Styrelsen har infört uppdaterade rutiner och attestfunktioner gällande inköp och har under hösten jobbat mycket med uppdatering av vår underhållsplan och besiktning av fastigheten.

Föreningen har köpt in ett verktyg för att få bättre översikt för underhåll som fastigheten kommer att ha behov av för de närmaste 30 åren. Det är en stor del i styrelsens ansvar att se till att fastigheten bevarar sitt värde och pengar avsätts för framtida underhåll.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-06.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år pga lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har skjunkit jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader för serviceavtal och skötsel av fastigheten. Externa kostnader har ökat främst p.g.a. advokatkostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I budgeten för kommande år är avgifterna oförändrade.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 37%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 438 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rådjuret 3 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Timmermansgatan 44-54 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	38
4 rum och kök	15
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	78
Antal p-platser	12

Total tomtarea	8 724 m ²
Total bostadsarea	6 399 m ²

Årets taxeringsvärde	121 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	121 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Enligt underhållsplanen ska man avsätta 273 tkr till underhållsfonden som ska täcka framtida underhåll, vilket man således har gjort i år. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



En extra föreningsstämma hölls 2020-03-15 med anledning av den tvist som uppstått i föreningen och huruvida föreningen skulle medge talan i mål nr T2395-§19 vid Luleå Tingsrätt. Beslut fattades att föreningen inte skulle medge talan i mål nr T2395-19 vid Luleå Tingsrätt. Votering påkallades inte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29 där man fastställde resultatet samt beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

Under året har 10 ordinarie styrelsemöten hållits samt ett extra styrelsemöte.

Under 2020 har även beslut tagits om att förnya stadgarna och beslut nr 1 togs på föreningsstämman 2019-06-10 samt att beslut nr 2 togs på föreningsstämman som hölls 2020-06-29.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Eriksson	Sekreterare	2022
Mats Johansson	Vice ordförande	2022
Magnus Bick	Ledamot	2022
Niklas Flymalm	Ordförande	2021
Kristin Åkerlund	Ledamot	2022
Marie Bogren	Ledamot	2022
Ulla Nordmark	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eeva-Riitta Salminen, Borevision AB	Av HSBs riksförbund utsedd revisor	2021
Anna Granberg	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elisabet Hedqvist	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Bo Åsen	2021	
Ulla Lyngbäck	2021	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft advokatkostnader i samband med en tvist vilket medfört till extra kostnader för föreningen men å andra sidan har man dragit ner på en del kostnader så i slutändan så blir resultatet underfår som tidigare år. Föreningen har rättskydd i sin försäkring vilket gör att man i dagsläget betalar ombudskostnaderna i förskott men detta kommer att regleras när tvisten är avgjord i Tingsrätten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Årsavgiften i föreningen har varit oförändrad under 2020.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 599 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 521	4 600	4 241	4 494	4 442
Resultat efter finansiella poster	71	-29	57	321	-249
Soliditet %	72	72	71	70	70
Likviditet %, inkl kortfristigt lån	37	32	21	196	115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	599	599	590	582	573
Driftkostnad, kr/m2	312	362	293	404	255
Lån, kr/m2	6 617	6 696	6 774	7 164	7 243

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	106 945 000	0	0	2 180 493	2 437 291	-29 148
Disposition enl. årsstämmobeslut					-29 148	29 148
Reservering underhållsfond				273 000	-273 000	
Årets resultat						70 993
Vid årets slut	106 945 000	0	0	2 453 493	2 135 143	70 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 135 143
Årets resultat	70 993
Summa	2 206 135

2261868

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 206 135

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 521 343	4 600 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 420	37 496
Summa rörelseintäkter		4 527 763	4 637 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 998 242	-2 313 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-462 208	-252 645
Personalkostnader	Not 6	-107 011	-123 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 366 902	-1 381 227
Summa rörelsekostnader		-3 934 363	-4 071 628
Rörelseresultat		593 400	566 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 097	2 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-525 504	-598 252
Summa finansiella poster		-522 408	-595 374
Resultat efter finansiella poster		70 993	-29 148
Årets resultat		70 993	-29 148



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	151 281 583	152 632 844
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	15 643	31 283
Summa materiella anläggningstillgångar		151 297 226	152 664 127
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		151 297 726	152 664 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	563	901
Övriga fordringar	Not 14	12 637	17 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	159 647	271 583
Summa kortfristiga fordringar		172 847	289 985
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 188 638	2 061 556
Summa kassa och bank		3 188 638	2 061 556
Summa omsättningstillgångar		3 361 485	2 351 541
Summa tillgångar		154 659 211	155 016 168

du

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	106 945 000	106 945 000
Fond för yttre underhåll	2 453 493	2 180 493
Summa bundet eget kapital	109 398 493	109 125 493
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 135 143	2 437 291
Årets resultat	70 993	-29 148
Summa fritt eget kapital	2 206 135	2 408 144
Summa eget kapital	111 604 629	111 533 636
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 882 500
Summa långfristiga skulder	33 882 500	36 132 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 462 500
Leverantörsskulder	Not 18	112 816
Övriga skulder	Not 19	68 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	528 662
Summa kortfristiga skulder	9 172 081	7 350 032
Summa eget kapital och skulder	154 659 211	155 016 168



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på omvänt vis. Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är beslutande organ vad gäller avsättning och ianspråktagande från underhållsplanen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Om/tillbyggnader	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 834 336	3 834 336
Hyor, bostäder	1 800	400
Hyor, lokaler	16 800	16 800
Hyor, p-platser	449 550	450 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 800	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-8 203
Vattenavgifter	73 621	99 202
Elavgifter	149 536	210 123
Summa nettoomsättning	4 521 343	4 600 358

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	-3 390	10 210
Övriga avgifter	0	375
Övriga ersättningar	7 589	25 652
Fakturerade kostnader	540	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	1 680	720
Summa övriga rörelseintäkter	6 420	37 496

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-261 068
Reparationer	-48 899	-102 329
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 424	-53 703
Försäkringspremier	-92 431	-89 729
Kabel- och digital-TV	-249 715	-222 829
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 225	-73 051
Serviceavtal	-124 686	-131 792
Obligatoriska besiktningar	-7 861	-35 616
Övriga utgifter, köpta tjänster	-25 534	-25 225
Snö- och halkbekämpning	-146 818	-128 954
Förbrukningsinventarier	-65 985	-50 177
Vatten	-197 462	-182 033
Fastighetsel	-342 805	-317 944
Uppvärmning	-301 846	-331 784
Sophantering och återvinning	-127 900	-129 505
Förvaltningsarvode drift	-148 652	-178 067
Summa driftskostnader	-1 998 242	-2 313 808



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-141 499	-115 099
Lokalkostnader	-1 973	0
IT-kostnader	-2 534	0
Företagsförsäkringar	-9 460	0
Arvode, yrkesrevisor	-19 688	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-31 191	-5 804
Kreditupplysningar	-1 125	-1 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 080	-18 312
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-33	0
Medlems- och föreningsavgifter	-27 400	-27 400
Konsultarvoden	-6 150	-3 125
Bankkostnader	-4 887	-2 640
Advokat och rättegångskostnader	-208 188	-37 625
Övriga externa kostnader	-1 000	-20 940
Summa övriga externa kostnader	-462 208	-252 645

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-54 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	0	-37 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-41 000
Övriga personalkostnader	-2 750	-9 750
Sociala kostnader	-17 261	-21 198
Summa personalkostnader	-107 011	-123 948

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 351 261	-1 351 261
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 641	-29 966
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 366 902	-1 381 227

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 076	2 840
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	39
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 097	2 879



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-524 956	-597 052
Övriga räntekostnader	-548	-1 200
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-525 504	-598 252

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 295 850	156 295 850
Mark	5 381 150	5 381 150
	161 677 000	161 677 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	161 677 000	161 677 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 044 156	-7 692 895
	-9 044 156	-7 692 895

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 351 261	-1 351 261
	-1 351 261	-1 351 261

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 395 417	-9 044 156
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

151 281 583	152 632 844
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	145 900 433	147 251 694
Mark	5 381 150	5 381 150

Taxeringsvärden

Bostäder	121 000 000	121 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

121 000 000	121 000 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>88 000 000</i>	<i>88 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
-------------------	-------------------

u

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	334 574	334 574
	334 574	334 574
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	334 574	334 574
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-303 291	-273 325
	-303 291	-273 325
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 641	-29 966
	-15 641	-29 966
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-318 931	-303 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-318 931	-303 291
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 642	31 283
Varav		
Inventarier och verktyg	15 642	31 283

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	563	901
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	563	901

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	11 737	11 793
Skattekonto	900	2
Fordringar hos leverantörer	0	5 706
Summa övriga fordringar	12 637	17 501

u

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 035	92 431
Förutbetalda driftkostnader	30 300	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 813	35 375
Förutbetald elavgift	0	56 746
Förutbetald vattenavgift	0	26 649
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 500	46 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 367
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 647	271 583

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 030 562	1 027 487
Transaktionskonto	2 158 076	1 034 069
Summa kassa och bank	3 188 638	2 061 556

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 345 000	42 845 000
Lån med slutförfallodatum under kommande räkenskapsår	-8 087 500	-6 212 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-375 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 882 500	36 132 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,85%	2020-12-21	6 212 500,00	-6 087 500,00	125 000,00	0,00
SWEDBANK	1,50%	2021-06-23	8 212 500,00	0,00	125 000,00	8 087 500,00
SWEDBANK	1,25%	2022-03-25	9 895 000,00	0,00	0,00	9 895 000,00
NORDEA	0,58%	2022-12-21	0,00	6 087 500,00	0,00	6 087 500,00
SWEDBANK	1,64%	2023-02-24	8 212 500,00	0,00	125 000,00	8 087 500,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2023-12-30	10 312 500,00	0,00	125 000,00	10 187 500,00
Summa			42 845 000,00	0,00	500 000,00	42 345 000,00

*Senast kända räntesatser

Från och med räkenskapsåret 2018 redovisas den del som avser amortering samt den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder. Se not 17. Detta oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånet.

m

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	112 816	102 189
Summa leverantörsskulder	112 816	102 189

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	111 463	0
Debiterad preliminärskatt	-123 200	0
Summa skatteskulder	-11 737	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	41 526	1 466
Skuld sociala avgifter och skatter	18 761	16 963
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Clearing	7 816	0
Summa övriga skulder	68 103	18 729

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 463	25 095
Upplupna driftskostnader	21 999	0
Upplupna elkostnader	33 993	31 606
Upplupna värmekostnader	38 765	41 731
Upplupna revisionsarvoden	15 625	14 625
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 817	364 201
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 662	516 614

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Lubei 3/5-2021

Ort och datum



Katarina Eriksson



Magnus Bick



Kristin Åkerlund



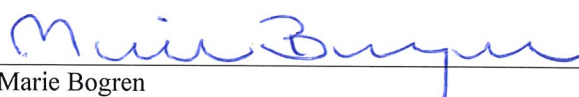
Ulla Nordmark



Mats Johansson



Niklas Flymalm



Marie Bogren

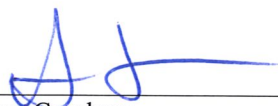
Vår revisionsberättelse har lämnats

5/5 2021

Borevision AB



Eeva-Riitta Salminen



Anna Granberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Robertsvik i Luleå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för HSB BRF Robertsvik i Luleå i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Robertsvik, org.nr. 769610-6330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Robertsvik för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 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 Robertsvik för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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.

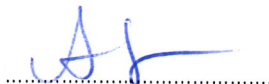
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Luleå den 5/5 2021



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Granberg
Av föreningen vald revisor