



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tallen, Örebro 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 2019-09-05.

Föreningen, som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Tallen 35 som byggdes år 1945.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 7 trappuppgångar med adress Lövstagatan 46 A - G.

Föreningens 45 bostäder fördelar sig enligt följande:

15 st	1 r o k	22-40 m ²
24 st	2 r o k	55-58 m ²
5 st	3 r o k	78 m ²
1 st	4 r o k	99 m ²

Lägenhetsyta: 2 385,0 m²

Inom föreningen finns 17 p-platser med motorvärmare och 10 lokaler.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Bostadsrättstillägget ingår ej.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-17.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av Egeryds Fastighetsförvaltning AB tom september, därefter HSB Mälardalarna och Trädgårdstjänst.

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

Åtgärd	År
Rotrenovering	1991
Fasadrenovering	1991
Balkonger mot gården	2014
Byte dörrar	2016
Låssystem	2016
Målning av trapphus	2016
Stambyte källare	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 60 (61) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom bodelning. *Not*



Styrelsen

Alva Rosengren-Blom	ordförande
Sebastian Magnusson	vice ordförande
Anna Bernström	sekreterare
Göte Riseby	ledamot
Ann Bentemo	ledamot
Martin Törnqvist	ledamot
Linnéa Brynvall	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Erik Törnvall	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Alva Rosengren-Blom, Sebastian Magnusson, Anna Bernström, Göte Riseby och Ann Bentemo samt suppleanten Erik Törnvall.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Bernström, Göte Riseby, Sebastian Magnusson och Alva Rosengren-Blom, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Sven-Olof Florén, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ombud till HSB Mälardalens distriktsstämma

Föreningens ombud till Mälardalarnas distriktsstämma har varit Alva Rosengren-Blom.

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Charlott Göök (sammankallande) samt Eva Friberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10 i föreningens trädgård. På stämman deltog 17 (12) medlemmar. Föreningen höll extrastämma 2020-08-12 i föreningens trädgård för att behandla frågan om IMD samt informera om avloppsrenovering. 21 medlemmar deltog.

Underhåll och investeringar

Under året har avloppsstammen under källargången bytts ut.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 142 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2020. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Under kommande år planeras asfaltering körtyta, byte motorvärmarruttag, byte hela eller delar av fjärrvärmecentral, byte torkrumsutrustning och torktumlare, byte stuprör. *han*

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 235 264 kr. Under året har föreningen amorterat 285 000 kr. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån för att bekosta stambytet.

Under året har föreningen satt om ett lån till 0,83 % ränta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter med 0,2 % inför 2020. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 922 kr per kvm. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1 % inför 2021.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen bedömer att avgifterna kommer vara oförändrade eller höjas marginellt de närmsta åren.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Mälardalen. 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.

Styrelsen har haft ett arbetsmöte inför upphandling av ny förvaltning.

Medlemmarna har fått 6 stycken medlemsbrev under året.

Föreningen har under året anordnat en städdag/trädgårdsdag 2020-04-18.

Föreningen har egen e-postadress: tallenbrf@outlook.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 337	2 332	2 360	2 265	2 268
Resultat efter finansiella poster tkr	49	569	46	243	-282
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	7%	7%	4%	3%	2%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	922	920	920	890	890
Bankskuld kr/m ²	6 388	6 172	6 269	6 366	6 463
Räntekostnader kr/m ²	90	101	144	146	153
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	45%	43%	51%	52%	52%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	60	85	99	99	137

Am



Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 535	747 687	-223 869	568 550
Omföring av årets resultat enligt årstämma			568 550	-568 550
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-119 286	119 286	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		142 000	-142 000	
Årets resultat				48 961
Belopp vid årets slut	44 535	770 401	321 967	48 961

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	344 681
Disponerat ur UH-fonden	119 286
Avsatt till UH-fonden	- 142 000
Årets resultat	<u>48 961</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	370 928

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 370 928

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 770 401 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 26 247 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Tallen i Örebro

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 337 196	2 331 660
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	128 754
Summa rörelseintäkter		2 337 196	2 460 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 847	-1 087 987
Planerat underhåll	Not 5	-119 286	-107 143
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-127 602	-109 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-679 160	-345 470
Summa rörelsekostnader		-2 072 895	-1 650 293
Rörelseresultat		264 301	810 121
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-215 340	-241 571
Summa finansiella poster		-215 340	-241 571
Årets resultat		48 961	568 550
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-142 000	-203 000
Disposition underhållsfond		119 286	107 143
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-22 714	-95 857
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		26 247	472 693

km

**HSB brf Tallen i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	15 549 039	14 714 334
Mark	Not 10	36 000	36 000
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>15 585 039</u>	<u>14 750 334</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 585 039</u>	<u>14 750 334</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 739	120
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 685 573	1 335 588
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	128 085	107 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>52 084</u>	<u>54 613</u>
		<u>1 870 481</u>	<u>1 498 197</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 870 481</u>	<u>1 498 197</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**17 455 520****16 248 531**

**HSB brf Tallen i Örebro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	44 535	44 535
Underhållsfond	770 401	747 687
	<u>814 936</u>	<u>792 222</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	321 967	-223 869
Årets resultat	48 961	568 550
	<u>370 928</u>	<u>344 681</u>
Summa eget kapital	<u>1 185 864</u>	<u>1 136 903</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 938 264	10 018 300
	<u>14 938 264</u>	<u>10 018 300</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 297 000	4 701 964
Leverantörsskulder	660 139	53 948
Fond för inre underhåll	34 699	34 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 56 858	47 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 282 696	254 737
	<u>1 331 392</u>	<u>5 093 328</u>
Summa skulder	<u>16 269 656</u>	<u>15 111 628</u>
Summa eget kapital och skulder	17 455 520	16 248 531

**HSB brf Tallen i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	48 961	568 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	679 160	345 470
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	728 121	914 020
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 299	12 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	643 028	-5 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 348 850	921 372
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 513 865	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 513 865	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	515 000	-231 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	515 000	-231 000
Årets kassaflöde	349 985	690 372
Likvida medel vid årets början	1 335 588	645 217
Likvida medel vid årets slut	1 685 573	1 335 588

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

**HSB brf Tallen i Örebro****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 1,6 %

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 6 159 308 kr. (6 159 308 kr)

Övrigt

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



HSB brf Tallen i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 198 508	2 194 068
Hyrer	58 776	58 776
Övriga avgifter	92 340	92 440
Övriga intäkter	595	0
Bruttoomsättning	2 350 219	2 345 284
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-12 963	-13 624
	2 337 196	2 331 660
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	128 754
	0	128 754
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	190 421	243 254
Reparationer	143 809	52 584
El	45 168	53 606
Uppvärmning	319 299	338 250
Vatten	89 705	72 082
Sophämtning	71 685	57 460
Övriga avgifter	84 289	67 077
Förvaltningskostnader	100 671	102 352
Fastighetsavgift	64 305	61 965
Övriga driftskostnader	37 495	39 357
	1 146 847	1 087 987
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	119 286	107 143
	119 286	107 143
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 621	80 825
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	0	250
Sociala kostnader	28 281	23 918
	127 402	109 493
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	127 602	109 693
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	345 470	345 470
Restvärdesavskrivning	333 690	0
	679 160	345 470
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	215 340	240 696
Övriga finansiella kostnader	0	875
	215 340	241 571



HSB brf Tallen i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 582 260	19 582 260
Årets investering	1 513 865	0
Utrangering	-597 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 499 040	19 582 260
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 867 926	-4 522 456
Utrangering	597 085	0
Årets restvärdesavskrivning	-333 690	0
Årets avskrivningar	-345 470	-345 470
Utgående avskrivningar	-4 950 001	-4 867 926
Bokfört värde	15 549 039	14 714 334
Taxeringsvärde för Tallen 35 i Örebro. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 200 000	19 200 000
Byggnad - lokaler	0	0
	19 200 000	19 200 000
Mark - bostäder hyreshus	15 000 000	15 000 000
Mark - lokaler	0	0
	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde totalt	34 200 000	34 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	36 000	36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 000	36 000
Bokfört värde	36 000	36 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	43 034	43 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 034	43 034
Ingående avskrivningar	-43 034	-43 034
Utgående avskrivningar	-43 034	-43 034
Bokfört värde	0	0

Hen



HSB brf Tallen i Örebro

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 739	120			
		4 739	120			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	10 533	44 471			
	Skattekonto	117 552	63 405			
		128 085	107 876			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	44 535	747 687	-223 869	568 550	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			568 550	-568 550	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-119 286	119 286		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		142 000	-142 000		
	Årets resultat				48 961	
	Belopp vid årets slut	44 535	770 401	321 967	48 961	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	100530	0,83%	2025-12-30	4 420 964	136 000
	Stadshypotek AB	4039	1,29%	2022-12-30	6 555 340	75 000
	Stadshypotek AB	51445	1,06%	2023-12-30	3 462 960	70 000
	Stadshypotek AB	86513	0,70%	2023-09-01	796 000	16 000
					15 235 264	297 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 938 264	
	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					13 750 264
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				19 146 700	19 146 700
	Summa ställda säkerheter				19 146 700	19 146 700
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				297 000	4 701 964
					297 000	4 701 964
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				27 495	23 133
	Källskatt				28 985	24 847
	Övriga kortfristiga skulder				378	0
					56 858	47 980
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				213 480	186 992
	Upplupna räntekostnader				0	579
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				69 216	67 166
					282 696	254 737

Åker



HSB brf Tallen i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-03-08

Alva Blom

Ann Bentemo

Anna Bernström

Sebastian Magnusson

Göte Riseby

Linnea Brynvall

Martin Törnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08

Sven-Olof Florén

Av stämman vald revisor

Åsa Axell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Örebro, org.nr. 775000-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Örebro 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 *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.

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.

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, 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 Tallen i Örebro för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

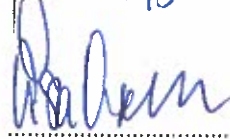
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

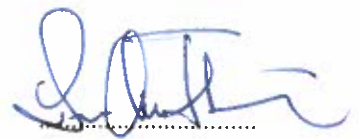
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Örebro den 6/5 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sven-Olof Florén

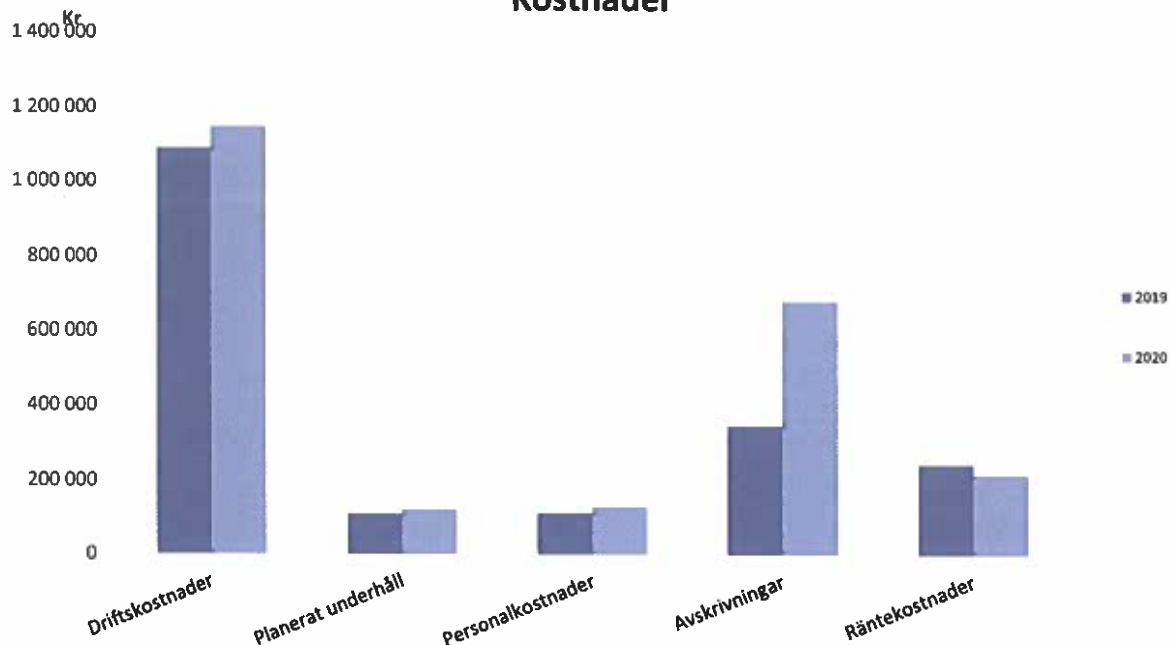
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 775000-1310

HSB brf Tallen i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

