

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stenhamra med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stenhamra 1, byggd år 1961 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
77	lägenheter (bostadsrätt)	4 721
3	lokaler (hyresrätt)	181
14	garage	
68	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 78 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johnny Gustafsson	ordförande
Björn Thurhammar	vice ordförande/ sekreterare
Bengt Vestin	ledamot
Johan Ottosson	ledamot
Ulf Söderberg	ledamot
Martin Wallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kristoffer Ring	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johnny Gustafsson och Ulf Söderberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit: Johnny Gustafsson, Johan Ottsson, Björn Thurhammar och Bengt Vestin, två i förening.

Revisor har varit Greta Sjödin med Lars Berglund som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Gudrun Forsberg och Ingrid Rosenblom.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-19 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att

resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 137.000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-10-02.

Följande större åtgärder har gjorts.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	OVK. Påbörjad relining. Röktätning gemensamma utrymmen. Byte av termostater. Kantsten på gräsmattan. Putsning och målning av garagepelare samt montering av påkörningsskydd.
2017	Relining av avlopp 61:an. Genomgång av värmecentral. Byte av 2st tvättmaskiner samt målning av tvättstuga
2018	Relining av 63:an. Låsbyte i uthyrningslägenheten. Utredning ang. energiförbättrande åtgärder med hjälp från HSB Värmland.
2019	Efter några små insidenter med hissen har Kone bytt några reläer i maskineriet
2020	Uppsättning av miniväxthus för grönsaker mm

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering/byte av entredörrpartier.
2022/2027	Fönsterbyte. Fredrik Dinse, HSB har fått uppdraget att utreda behovet.
2022/2027	Hissrenovering, Kone håller koll.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Föreningen vill ha en fortsatt god ekonomi.

Medlemsinformation

Av föreningens 77 medlemslägenheter har under året 8 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3637	3583	3519	3442	3402
Rörelseresultat i tkr	834	792	1065	9	-15
Resultat efter finansiella poster i tkr	757	706	1016	-90	-40
Soliditet %	55	52	48	43	59
Årsavgift/kvm* i kr	662	652	634	622	616
Driftskostnad/kvm i kr	343	339	354	504	418
Räntekostnad/kvm i kr	18	20	13	23	9
Bankskuld/kvm i kr	1507	1629	1751	1874	930

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 025	2 342 260	5 499 769	734 699	705 898
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	705 898	-705 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 000	-137 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					757 179
Belopp vid årets utgång	155 025	2 342 260	5 636 769	1 303 597	757 179

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 499 769
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	137 000
Fondbehållning vid årets slut	5 636 769

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 303 597
Årets resultat:	757 179
Summa	2 060 776

Balanseras i ny räkning **2 060 776**

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

76
80
45
Jule
mu

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 637 321	3 583 362
Summa rörelseintäkter		3 637 321	3 583 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 682 800	-1 661 296
Övriga externa kostnader	Not 4	-359 783	-370 710
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-155 579	-154 849
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-604 893	-604 893
Summa rörelsekostnader		-2 803 055	-2 791 749
Rörelseresultat		834 267	791 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 573	14 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 421	-99 573
Övriga finansiella poster	Not 7	-240	-200
Summa finansiella poster		-77 088	-85 715
Årets resultat		757 179	705 898

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 929 073	12 533 966
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 929 073	12 533 966
Summa anläggningstillgångar		11 929 073	12 533 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 470	8 277
Kundfordringar		0	3 000
Avräkningskonto HSB		1 834 053	870 450
Övriga kortfristiga fordringar		54 465	37 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	216 694	232 287
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 106 682	1 151 303
Bank	Not 10	4 393 301	4 380 160
<i>Summa kassa och bank</i>		4 393 301	4 380 160
Summa omsättningstillgångar		6 499 982	5 531 463
Summa tillgångar		18 429 055	18 065 429

JE
BG
LS
ML
Jule

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	155 025	155 025
Upplåtelseavgifter	2 342 260	2 342 260
Fond för yttre underhåll	5 636 769	5 499 769
Summa bundet eget kapital	8 134 054	7 997 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 303 597	734 699
Årets resultat	757 179	705 898
Summa fritt eget kapital	2 060 776	1 440 597

Summa eget kapital

Not 11 **10 194 830** **9 437 651**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 785 000	0
Summa långfristiga skulder		6 785 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	600 000	7 985 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	177 782	177 782
Leverantörsskulder		215 309	137 170
Aktuell skatteskuld	Not 14	16 741	11 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	439 394	315 854
Summa kortfristiga skulder		1 449 226	8 627 779

Summa skulder

8 234 226 **8 627 779**

Summa eget kapital och skulder

18 429 055 **18 065 429**

JG
 JG
 Ls
 M
 M
 M
 M

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Je
Bj
Ls
Bw
Jule

Re

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 125 744	3 079 560
	Årsavgifter egna	81 876	55 428
	Hysesintäkt lokaler	73 968	61 893
	Hysesintäkt garage och bilplatser	223 593	212 750
	Hysesintäkt övrigt	12 200	23 184
	Årsavgift el	98 486	129 398
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 850	13 682
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 604	7 467
		3 637 321	3 583 362
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-160 691	-95 898
	El	-255 971	-288 657
	Uppvärmning	-358 091	-375 860
	Vatten	-282 307	-264 771
	Renhållning	-58 215	-58 422
	TV, bredband, iptelefoni	-44 304	-39 222
	Serviceavtal	-11 581	-33 754
	Hissar serviceavtal & besiktning	-24 260	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-284 103	-294 013
	Försäkringar	-75 002	-62 501
	Fastighetsskatt	-122 080	-119 509
	Övriga driftskostnader	-6 196	-28 689
		-1 682 800	-1 661 296
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 063
	Förvaltningskostnader	-265 866	-270 245
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 751	-13 696
	Föreningsverksamhet	-2 314	-20 657
	Kontorsutrustning och -material	-5 624	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 826	-13 115
	Konsulter	-17 557	-9 243
	Förbrukningsinventarier	-3 495	-6 592
	Medlemsavgifter HSB	-27 100	-27 100
	Kundförluster m m	-3 000	0
		-359 783	-370 710
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-89 250	-93 900
	Övriga arvoden	-47 250	-38 000
	Övriga personalkostnader	0	-427
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Sociala avgifter	-17 379	-19 197
	Utbildning	0	-1 625
		-155 579	-154 849
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-514 795	-514 794
	Markanläggningar	-90 099	-90 099
	Summa avskrivningar	-604 893	-604 893
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Bankavgift	-240	-200
		-240	-200

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 521 459	19 521 459			
	Ingående anskaffningsvärde mark	343 320	343 320			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 801 970	1 801 970			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 666 749	21 666 749			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 608 499	-8 093 705			
	Årets avskrivningar byggnader	-514 795	-514 794			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-524 284	-434 185			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-90 099	-90 099			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 737 676	-9 132 783			
	Utgående bokfört värde	11 929 073	12 533 966			
	Bokförda värden byggnader	10 398 166	10 912 960			
	Bokförda värden mark	343 320	343 320			
	Bokförda värden markanläggningar	1 187 588	1 277 686			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1961	29 000 000	7 200 000	36 200 000	36 200 000
	Lokaler	1961	809 000	539 000	1 348 000	1 348 000
			29 809 000	7 739 000	37 548 000	37 548 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	84 565	75 002
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	11 658	13 114
	Förutbetalda Hsb	120 471	120 471
	Förutbetalda fastighetsskötsel	0	23 700
		216 694	232 287

Not 10	Bank		
	Sbab	4 393 301	4 380 160
		4 393 301	4 380 160

Not 11	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	155 025	2 342 260	5 499 769	734 699	705 898
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	705 898	-705 898
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			137 000	-137 000	
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					757 179
	Belopp vid årets utgång	155 025	2 342 260	5 636 769	1 303 597	757 179

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,13%	2025-03-19	7 385 000	600 000
			7 385 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 785 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 385 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 410 000	9 410 000
Summa ställda säkerheter	9 410 000	9 410 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	177 782	183 846
Uttag	0	-6 064
	177 782	177 782

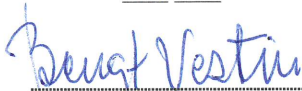
Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 544	11 973
Slutskatteskuld föregående år	2 197	0
	16 741	11 973

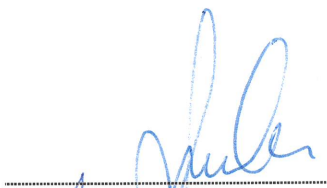
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

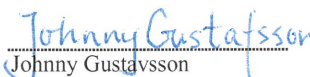
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	120 976	0
Upplupna räntekostnader	2 782	5 295
Upplupen revision	9 000	8 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 636	302 559
	439 394	315 854

14/4 2021

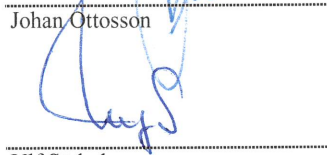

Bengt Vestin


Björn Thurhammar

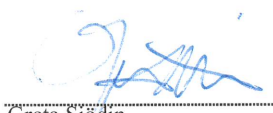

Johan Ottosson


Johnny Gustafsson


Martin Wallin


Ulf Söderberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-30


Greta Sjödin

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhamra i Örnköldsvik, org.nr. 789600-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhamra i Örnköldsvik för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JG", "S", "L", "M", and "N".

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 Stenhamra i Örnsköldsvik för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 30 / 4 2021


Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Greta Sjödin
Av föreningen vald revisor

