

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vattentornet Örnsköldsvik med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0747) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Granen 6, Björkhagen 1 och Aldungen 1, byggda år 1956–1957 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 ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
143	lägenheter (bostadsrätt)	9 040
30	garage	
101	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 29 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19, har föreningen delat upp stämman i två delar. Under första delen har föreningen haft poströstning, behandlat lagenliga frågor under punkterna § 11 - § 14.

Extrastämma hölls 2020-09-22. Ärendet på extrastämman var § 1 – 10 och § 15–25 enligt dagordningen.

Föreningen hade vid årets slut 143 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rolf Bergman	ordförande
Gert-Ove Pettersson	vice ordförande
Kent Hörnfeldt	sekreterare (fram till 2020-10-06)
Kent Hörnfeldt	styrelseledamot (fram till 2020-12-31)
Domagoj Penava	sekreterare (efter 2020-10-06)
Lennart Schäder	ledamot
Solveig Olsson	ledamot
Ulf Nyberg	ledamot
Mikael Brandehav	ledamot (fram till 2020-05-31)
Therese Nording	suppleant (2020-10-06)
Martin Wallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gert-Ove Pettersson, Domagoj Penava, Lennart Schäder samt styrelsesuppleant Therese Nording

Styrelsen har under året hållit åtta sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Berman, Kent Hörnfeldt, Solveig Olsson och Ulf Nyberg två i förening.

Revisor har varit Jan Hägglund samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lisbeth Nilsson (fram till 2020-10-06), Ewa Magnusson och Sonja Persson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

På grund av epidemin av covid-19 har inga fritidsaktiviteter organiserats under 2020. Dessutom har styrelsen beslutat att i huvudsak kommunicera med boende genom digitala anslag på våra entrétavlor och i mesta möjliga mån undvika pappersanslag. Så med anledning därav, uppmanar styrelsen våra boende att ta som vana att regelbundet titta till på digitaltavlorna i samband med ut- och inpassering och bläddra igenom vid sidor som finns utlagda. **Det är som alla säkert förstår väldigt viktigt att regelbundet se till denna rutin för att hålla sig underrättat om vad som är på gång i föreningen.**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Det befintliga avtalet med HSB Södra Norrland gäller fram till utgången av 2022.

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 arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. 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: 422 000 kr år 2020 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ny sophantering med 3 dubbelenheter av moloker (sopor och kompost). Byte av kulvert mellan hus 44 och 46.
2017	Byte av cirkulationspump i hus 48. Byte av tak 69.
2018	Byte av tak hus 65 och 67. Genomfört och avslutat byte av låssystem i alla fastigheter. I samband därmed installerades digitala anslagstavlor i entréer.
2019	Påbörjat relining/infodring av horisontella avloppsrör i källare och garage. Genomfört i hus 69, 42, 44 och 48.
2020	Relining färdig

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av tak på hus 42 och 44, dränering 67
2022	Byte av tak hus 46 och 48.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 422 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 758 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Eftersom föreningen planerar inför framtida finansieringar av större omfattning, såsom takbyte och dyl. har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Av föreningens 143 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 198	7 221	7 311	7 074	7 005
Rörelseresultat i tkr	1 386	1 127	1 113	1 243	995
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 187	924	928	1 106	862
Balansomslutning i tkr	24 160	23 909	23 614	21 516	19 922
Soliditet %	39,4%	34,8%	31,4%	30,1%	27,0%
Årsavgift/kvm* i kr	750	750	750	735	724
Driftskostnad/kvm i kr	458	492	483	479	474
Räntekostnad/kvm i kr	23	24	22	17	17
Bankskuld/kvm i kr	1 419	1 517	1 616	1 321	1 410

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 040	264 750	4 638 564	2 221 335	923 712
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	923 712	-923 712
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-86 877	86 877	
Årets Resultat					1 187 137
Belopp vid årets utgång	279 040	264 750	4 973 688	2 809 923	1 187 137

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 638 564
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	422 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-86 877</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 973 688

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 809 923
Årets resultat	<u>1 187 137</u>
Summa	3 997 060

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 997 060**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 197 543	7 220 560
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 607	0
Summa rörelseintäkter		7 320 150	7 220 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 141 981	-4 313 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 216	-523 639
Underhåll enligt plan	Not 6	-86 877	-55 313
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-147 326	-151 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 084 353	-1 049 441
Summa rörelsekostnader		-5 933 753	-6 093 960
Rörelseresultat		1 386 397	1 126 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 639	11 194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 539	-213 187
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-895
Summa finansiella poster		-199 260	-202 888
Årets resultat		1 187 137	923 712

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 959 228	16 214 654
Inventarier och installationer	Not 11	195 500	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	59 423	1 343 407
Summa materiella anläggningstillgångar		18 214 151	17 558 061
Summa anläggningstillgångar		18 214 151	17 558 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 160	469
Avräkningskonto HSB		1 502 079	2 083 287
Aktuell skattefordran	Not 13	112 441	119 877
Övriga kortfristiga fordringar		848 839	688 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	439 363	429 440
Summa kortfristiga fordringar		2 906 881	3 321 631
Bank	Not 15	3 038 697	3 029 608
Summa kassa och bank		3 038 697	3 029 608
Summa omsättningstillgångar		5 945 578	6 351 239
Summa tillgångar		24 159 729	23 909 300

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		279 040	279 040
Upplåtelseavgifter		264 750	264 750
Fond för yttre underhåll		4 973 688	4 638 564
Summa bundet eget kapital		5 517 478	5 182 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 809 923	2 221 335
Årets resultat		1 187 137	923 712
Summa fritt eget kapital		3 997 060	3 145 046
Summa eget kapital	Not 16	9 514 537	8 327 401
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 594 629	7 211 700
Summa långfristiga skulder		1 594 629	7 211 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 235 109	6 507 710
Medlemmarnas inre fond	Not 18	329 364	337 356
Leverantörsskulder		565 539	741 486
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	10 812	3 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	909 739	779 893
Summa kortfristiga skulder		13 050 562	8 370 200
Summa skulder		14 645 191	15 581 900
Summa eget kapital och skulder		24 159 729	23 909 300

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,7 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 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 anspråkstagande 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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 779 770	6 779 772
	Hysesintäkt lokaler	480	480
	Hysesintäkt garage och bilplatser	204 850	189 585
	Hysesintäkt övrigt	4 450	7 550
	Hysesrabatter	-1 040	0
	Årsavgift el	170 991	201 478
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 420	6 975
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 182	24 096
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 440	10 624
		7 197 543	7 220 560
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Protector ersättning vattenskada	112 943	0
	IMD moms 2018, 2019	2 086	0
	Reglerad fastighetsskatt 2019	7 578	0
		122 607	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-325 579	-385 562
	El	-462 686	-510 158
	Uppvärmning	-1 285 602	-1 361 919
	Vatten	-537 950	-509 725
	Renhållning	-144 585	-165 391
	Bevakningskostnader	-22 314	-11 220
	TV, bredband, iptelefoni	-51 413	-51 390
	Obligatoriska besiktningar	-3 513	0
	Serviceavtal	-39 000	-29 764
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-929 645	-881 404
	Försäkringar	-98 023	-92 912
	Fastighetsskatt	-207 197	-199 761
	Övriga driftskostnader	-34 474	-114 377
		-4 141 981	-4 313 582
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 175	-15 775
	Förvaltningskostnader	-380 586	-429 573
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 206	-21 367
	Föreningsverksamhet	-3 020	-4 618
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 381
	Konsulter	-1 875	-4 025
	Förbrukningsinventarier	-1 454	0
	Medlemsavgifter HSB	-46 900	-46 900
		-473 216	-523 639

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll mark och utemiljö	-59 555	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-55 313
Underhåll övrigt, byte bastuaggregat	-27 322	0
	-86 877	-55 313
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-78 300	-103 610
Övriga arvoden	-42 550	-16 000
Revisionsarvode	-3 800	-3 800
Sociala avgifter	-22 676	-26 300
Utbildning	0	-2 275
	-147 326	-151 985
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-999 345	-964 415
Markanläggningar	-50 508	-50 508
Inventarier	-34 500	-34 518
Summa avskrivningar	-1 084 353	-1 049 441
Not 9 Övriga finansiella poster		
Aviavgifter	-360	-895
	-360	-895

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 227 991	34 227 991
	Omklassificering, avser relining	2 794 427	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	951 390	951 390
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	869 865	869 865
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 843 673	36 049 246
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 346 319	-18 381 904
	Årets avskrivningar byggnader	-999 345	-964 415
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-488 273	-437 765
	Årets avskrivningar markanläggningar	-50 508	-50 508
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 884 445	-19 834 592
	Utgående bokfört värde	17 959 228	16 214 654
	Bokförda värden byggnader	16 676 754	14 881 672
	Bokförda värden mark	951 390	951 390
	Bokförda värden markanläggningar	331 084	381 592

Fastighetsbeteckning: Granen 6, Björkhagen 1 och Aldungen 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1957	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		53 600 000	15 322 000	68 922 000	68 922 000
Lokaler		285 000	0	285 000	285 000
		53 885 000	15 322 000	69 207 000	69 207 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 11	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	354 030	354 030
	Årets investeringar, avser traktor	230 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	584 030	354 030
	Ingående avskrivningar	-354 030	-319 512
	Årets avskrivningar	-34 500	-34 518
	Utgående avskrivningar	-388 530	-354 030
	Utgående bokfört värde	195 500	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar, avser relining	1 343 407	0
	Årets Investering, avser relining	1 451 020	1 343 407
	Årets Investering, avser takbyte	59 423	0
	Omklassificering till Byggnader & Mark, avser relining	-2 794 427	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	59 423	1 343 407

Pågående nyanläggningar avser takbyte. Hus 42 och 44 beräknas vara klart under 2021, och hus 46 och 48 under 2022. Beräknad kostnad ca 3.313 tkr med reservering för tillkommande ÅTA.

Not 13	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
	Övrig Skattefordran	112 441	119 877
		112 441	119 877

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	104 790	98 023
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 857	12 852
Förutbetald HSB	298 134	298 134
IMD moms 2018, 2019	2 086	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 495	20 431
	439 362	429 439

Not 15 Bank		
SBAB	3 038 697	3 029 608
	3 038 697	3 029 608

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 040	264 750	4 638 564	2 221 335	923 712
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	923 712	-923 712
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			422 000	-422 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-86 877	86 877	
Årets Resultat					1 187 137
Belopp vid årets utgång	279 040	264 750	4 973 688	2 809 923	1 187 137

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2023-03-01	2 085 289	490 660
Swedbank	1,54%	2021-02-25	5 126 411	144 633
Swedbank	1,32%	2021-02-28	5 618 038	206 168
			12 829 738	841 461

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 594 629
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 365 844
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 622 433

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 406 000	20 406 000
Summa ställda säkerheter	20 406 000	20 406 000


Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	337 356	411 514
Uttag	-7 992	-74 158
	329 364	337 356

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Avtalsplacerade betalningar	10 812	3 755
	10 812	3 755

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 016	11 774
Upplupen revision	13 800	14 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	299 047	210 032
Förutbetalda årsavgifter och hyror	586 876	544 087
	<u>909 739</u>	<u>779 893</u>

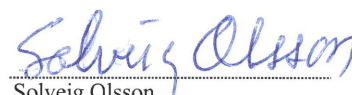
Örnsköldsvik 3 16 2021


Rolf Bergman


Gert-Ove Erik Pettersson


Lennart Schäder


Domagoj Penava


Solveig Olsson

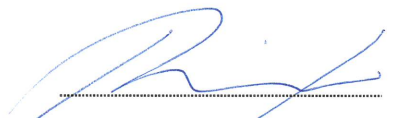

Ulf Nyberg


Martin Wallin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-11


Jan Hägglund

Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vattentornet, org.nr. 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vattentornet 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 revisions sed i Sverige. Revisornernas 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 revisors sed 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 Vattentornet 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 11 / 6 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Häggglund

Av föreningen vald revisor