

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vitsippan med säte i Örnköldsvik (org.nr 716414-2452) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Vitsippan nr 2, byggda år 1989 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privat-bostadsföretag 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>
49	Lägenheter (bostadsrätt)	3 803
1	Gästrum (hyresrätt)	8
1	Samlingslokal (hyresrätt)	54
38	Garage	
8	Bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Föreningen hade vid årets slut 50 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

På grund av pågående Corona-19 pandemin hölls föreningsstämman utomhus på betryggande avstånd mellan närvarande medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars-Erik Eriksson	ordförande
Andreas Wikberg	ledamot/vice ordförande
Eivor Granqvist	sekreterare
Björn Andersson	studieorganisatör
Monica Persson	ledamot
Ulla Näsström	ledamot
Lars Westman	ledamot
Jan Svensson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kristoffer Ring	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

eu

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Erik Eriksson, Eivor Granqvist, Ulla Näsström och Monica Persson.

Styrelsen har under året hållit åtta (8) sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Eriksson, Eivor Granqvist, Ulla Näsström och Monica Persson två i förening.

Revisor har varit Håkan Ölund med Ann-Britt Pakka som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ann-Christin Westin (sammankallande) och Rose-Marie Sjöberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Fettisdagsfika

Tillverkning av 11 insektshotell

Promenadbingo

Höststädning, Köp av matjord och bark. Plantering av äppelträd och ampelblommor.

Borttagning av buskar och planering av gräsmattor.

Inköp av mikrofon och ljudförstärkare samt diverse förbrukningsmaterial.

Garagebesiktning – 1 gång/år.

Brandsyn – 2 ggr/år.

Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter – 2 ggr/år.

Nya brandsläckare – Aptum.

Byte av batteri i hjärtstartaren.

Uthyrning av gästrummet, föreningslokalen i Kvartershuset Åttan samt släpvagn.

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

Bovärdar har under året varit Lars Westman, Ulla Näsström och Monica Persson.

Ett stort tack till dem för ett bra utfört arbete.

Ett tack även till husvärdarna.

Styrelsen vill även tacka alla frivilliga som har hjälpt till så att deras engagemang har gjort att vi inte behövt anställa någon vaktmästare.

Allas insatser har gjort att föreningens utgifter kunnat hållas nere.

Väsentliga händelser under 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. Skatterättsnämnden 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

u

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 upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 1.101.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 21 oktober.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Målning av Hus 6 och 7. Byte av garage- och utebelysning.
2017	Målning av Hus 1 och 2. OVK och flödesmätning. Ny trappbelysning Hus 3, 6 och 7.
2018	Målning av Hus 4 och 5 samt byte av gavelfasader. Sockelmålning av Hus 1, 2, 4 och 5. Målning av tak-kåporna på entréerna Hus 4. Förbättringsmålning i trapphuset i Hus 3, 4, 6 och 7. Påbörjad dragningskablage. Byte av dörrlås och dörröppnare. Energikartläggning. Energideklaration.
2019	Målning av Hus 3 samt byte av gavelfasad. Målning av tak-kåpor vid entréerna Hus 3. Grävning för kabeldragning. Byte av porttelefoner och nytt låssystem. Reparation av garagetak över garage nr 28 t o m 33. Reparation av tak-stosar Hus 4 och Hus 6. Reparation av belysningsstolpar. Asfalteringsarbeten. Komplettering av buskar. Köp av utemöbler.
2020	Nytt styrsystem för fjärrvärme. Byte av entrébelysning. Förberedning av OVK. Målning av norra fasaderna Hus 6 och 7. Förbättringsmålning av trapphus Hus 1, 2 och 5. Målning av tak-kåpor vid entréerna Hus 6 och 7. Översyn av stuprör och hänggrännor. Hus 6 och 7. Översyn av panncentral. Takbesiktning. Reparation av torkskåp

W

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Eventuellt byte av en hiss. Laddstolpar. Målning av entrétak. Takåtgärder enligt takbesiktning. Fortsatt arbete med energiförsörjningen. Garagekontroll av garageportarna. Målning av garagegavlar.
2022	Eventuellt byte av en hiss. Översyn av stuprör och hängrännor. Solceller. Asfaltförbättringar.
2023	Eventuellt byte av en hiss. Översyn av stuprör och hängrännor. Solceller. Byte av torkskåp och torktumlare. Styr- och reglersystem.
2024	Eventuellt byte av en hiss. OVK.
2025	Översyn av Kvartershuset Åttan Byte av radiatorer i samtliga lägenheter.

Föreningen har påbörjat med större underhållsåtgärd av hissar och styrsystem och dessa beräknas vara klara 2026.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 1.294.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2021 med 2 %, garagehyra med 50 kr per månad, hyra för bilplats med 25 kr per månad samt hyra av lokal/förråd med 25 kr per månad.

Årsavgiften efter höjningen är i genomsnitt 942 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning:

- Höjningarna beror bl.a. på att MIVA aviserat en kraftig höjning av VA-taxan och sophantering.
- Takbesiktningen har visat på brister som måste åtgärdas under 2021.
- Avsättningen till den yttre fonden har ökat med 193.000 kronor.
- OVK ska göras under 2021.
- Under 2020 har uppgraderingen av utrustningen i maskinrummet kostat 237.000 kronor.
- Målningen av fasaderna kostade 377.000 kronor.



Medlemsinformation

Av föreningens 49 medlemslägenheter har under året en (1) överlåtits genom arv. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67. Under året har det inte tillkommit några nya medlemmar. En (1) medlem har avgått. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3795	3977	3797	3771	3741
Rörelseresultat i tkr	1059	-471	525	1007	1209
Resultat efter finansiella poster i tkr	619	-927	66	479	528
Soliditet %	22	21	23	22	21
Årsavgift/kvm* i kr	923	923	922	914	905
Driftskostnad/kvm i kr	338	374	327	518	474
Räntekostnad/kvm i kr	115	119	121	137	177
Bankskuld/kvm i kr	7582	7677	7766	7852	7930

*Årsavgiften består utav årsavgifterna 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.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 614 006	2 063 724	3 238 051	-927 042
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-927 042	927 042
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 101 000	-1 101 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-614 481	614 481	
Årets Resultat				619 474
Belopp vid årets utgång	3 614 006	2 550 243	1 824 490	619 474



Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 063 724
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 101 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-614 481</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 550 243

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 824 490
Årets resultat:	<u>619 474</u>
Summa	2 443 964

Balanseras i ny räkning **2 443 964**

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

eu

Resultaträkning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 3 794 907 3 976 856

Summa rörelseintäkter

3 794 907 3 976 856

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -1 921 373 -3 631 609

Övriga externa kostnader

Not 4 -179 530 -159 864

Personalkostnader och arvoden

Not 5 -151 989 -160 089

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6 -482 688 -496 530

Summa rörelsekostnader

-2 735 580 -4 448 094

Rörelseresultat

1 059 328 -471 238

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

4 374 5 145

Räntekostnader och liknande resultatposter

-444 228 -460 949

Summa finansiella poster

-439 854 -455 804

Resultat efter finansiella poster

619 474 -927 042

Resultat före skatt

619 474 -927 042

Årets resultat

619 474 -927 042

eu

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 7, 12	34 337 793	34 820 481
	<u>34 337 793</u>	<u>34 820 481</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****34 337 793 34 820 481****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

150 0

Övriga fordringar

Not 8 1 986 001 1 264 370

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 107 898 95 990

Summa kortfristiga fordringar**2 094 049 1 360 360*****Kortfristiga placeringar***

Kassa och bank

Not 10 2 042 163 2 038 086

Summa kassa och bank**2 042 163 2 038 086****Summa omsättningstillgångar****4 136 212 3 398 447****Summa tillgångar****38 474 004 38 218 927***u*

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

3 614 006

3 614 006

Fond för yttre underhåll

2 550 243

2 063 724

Summa bundet eget kapital

6 164 249

5 677 730

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 824 490

3 238 051

Årets resultat

619 474

-927 042

Summa fritt eget kapital

2 443 964

2 311 009

Summa eget kapital

Not 11

8 608 213**7 988 739****Skulder*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

Not 12

20 796 301

18 588 470

Summa långfristiga skulder

20 796 301

18 588 470

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

8 500 544

11 082 725

Leverantörsskulder

121 854

225 666

Skatteskulder

7 248

4 700

Övriga kortfristiga skulder

Not 13

5 102

1 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

434 742

327 431

Summa kortfristiga skulder

9 069 490

11 641 718

Summa skulder**29 865 791****30 230 188****Summa eget kapital och skulder****38 474 004****38 218 927***er*

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------------------	--------------------------	--------------------------

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	619 474	-927 042
-----------------------------------	---------	----------

Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	482 688	496 530
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 102 162	-430 511

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 900	-7 806
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	9 953	-20 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 099 215	-458 344

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder till kreditinstitut	-374 350	-347 274
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-374 350	-347 274

Årets kassaflöde	724 865	-805 618
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	3 300 175	1 472 516
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 025 040	3 300 175
-------------------------------------	------------------	------------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

*exklusive skulder till kreditinstitut

as

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 68 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,2 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 837 503 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 511 548	3 511 548
	Hysesintäkt lokaler	1 800	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	145 800	147 000
	Hysesintäkt övrigt	0	1 800
	Årsavgift el	132 227	135 440
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 532	2 073
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	178 995
		3 794 907	3 976 856

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-77 828	-182 457
	El	-224 297	-250 764
	Uppvärmning	-382 642	-408 081
	Vatten	-187 852	-178 095
	Renhållning	-46 008	-40 893
	TV, bredband, iptelefoni	-35 517	-24 958
	Serviceavtal	0	-29 873
	Hissar serviceavtal & besiktning	-22 952	-5 138
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-187 048	-174 242
	Försäkringar	-50 891	-48 238
	Fastighetsskatt	-81 971	-79 419
	Periodiskt underhåll	-614 481	-2 185 105
	Övriga driftskostnader	-9 886	-24 347
		-1 921 373	-3 631 609

Specifikation till periodiskt underhåll

	Underhåll undercentral	-237 125	0
	Underhåll armaturer	-26 825	0
	Underhåll tak	-19 700	0
	Underhåll målning	-330 831	-606 345
	Underhåll installationer låsteknik	0	-1 578 760
		-614 481	-2 185 105

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 500	-138
	Förvaltningskostnader	-138 571	-127 585
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 418	-2 093
	Föreningsverksamhet	-1 000	-1 607
	Kontorsutrustning och -material	-8 192	-269
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 282	-7 389
	Konsulter	0	-1 613
	Förbrukningsinventarier	-867	-470
	Medlemsavgifter HSB	-18 700	-18 700
		-179 530	-159 864

Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-127 250	-89 100
	Löner för anställda	-3 060	0
	Övriga arvoden	-6 000	-40 500
	Övriga personalkostnader	-155	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-12 523	-21 351
	Utbildning	0	-6 138
		-151 989	-160 089

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-482 688	-482 688

lu



Not 7, Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 887 170	38 887 170			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 515 000	1 515 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 900	100 900			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 503 070	40 503 070			
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 581 689	-5 099 001			
Årets avskrivningar byggnader	-482 688	-482 688			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-100 900	-95 855			
Årets avskrivningar markanläggningar	0	-5 045			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 165 278	-5 682 589			
 Utgående bokfört värde	34 337 793	34 820 481			
 Bokförda värden byggnader	32 822 793	33 305 481			
Bokförda värden mark	1 515 000	1 515 000			
 Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	26 000 000	7 000 000	33 000 000	33 000 000
Lokaler	1989	544 000	651 000	1 195 000	1 195 000
		26 544 000	7 651 000	34 195 000	34 195 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		1 982 877	1 262 088
Skattekonto		3 124	2 282
		1 986 001	1 264 370
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		54 367	50 891
Förutbetald kabel-TV och bredband		6 243	7 523
Förutbetald Hsb		33 503	37 576
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 785	0
		107 898	95 990

eu



HSB - ditt målbildningsbolag

HSBs brf Vitsippan i Örnsköldsvik

Org nr 716414-2452

Not 10 Kassa och bank

Swedbank

2 042 163

2 038 086

2 042 163**2 038 086**

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 614 006	2 063 724	3 238 051	-927 042
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-927 042	927 042
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 101 000	-1 101 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-614 481	614 481	
Årets Resultat				619 474
Belopp vid årets utgång	3 614 006	2 550 243	1 824 490	619 474

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,28%	2024-02-23	10 720 685	30 800
Swedbank	1,65%	2022-04-25	10 288 080	181 664
Swedbank	1,57%	2021-11-25	8 288 080	181 664
			29 296 845	394 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 796 301

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 576 512

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

27 326 205

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

Ställda säkerheter

Kommunal borgen finns för samtliga lån

eu



HSB - bostadsföreningarna

HSBs brf Vitsippan i Örnköldsvik

Org nr 716414-2452

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

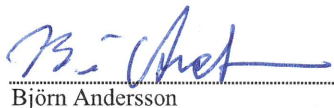
Mervärdeskatt	5 102	0
Medlemmars inre fond	0	1 196
	5 102	1 196

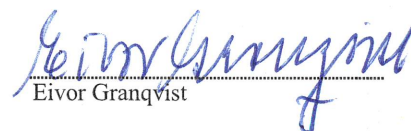
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 399	0
Upplupna räntekostnader	21 347	34 436
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 995	292 995
	434 741	327 431

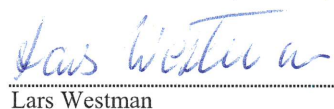
15/2 2021


Andreas Wikberg


Björn Andersson


Eivor Granqvist


Jan Svensson


Lars Westman


Lars-Erik Eriksson


Monica Persson


Ulla Näsström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-02-15


Håkan Ölund
Revisor vald av föreningsstämman

4/3 2021

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Eeva-Riitta Salminen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vitsippan, org.nr. 716414-2452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vitsippan 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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

lu

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 Vitsippan 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 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.

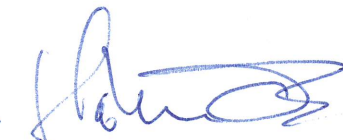
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Örnsköldsvik den 15/2 2021

4/3 2021
Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Håkan Ölund

Av föreningen vald revisor