

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Blomängen med säte i Östersund (org.nr 793200-0669) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 –2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stormhatten 3, byggd år 1957 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
90	lägenheter (bostadsrätt)	5 407
1	lägenheter (hyresrätt)	59
12	lokaler (hyresrätt)	346
1	garage (1 bilplats)	
67	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 12 medlemmar. Stämman behandlade stadgeenliga frågor. Covid-19 pandemin gjorde att stämman genomfördes med poströstning. 7 medlemmar var fysiskt närvarande i lokalen där stämman hölls. Föreningen hade vid årets slut 91 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Helena Åsemar	ordförande
Lotta Edin-Mårtensson	vice ordförande
Gustaf Onilsgård	sekreterare
Erik Short	ledamot
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Åsemar samt Erik Short.

lu

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Helena Åsemar, Lotta Edin-Mårtensson, Gustaf Onilsgård samt Thord Modén två i förening.

Revisor har varit Margaretha Andersson med Bo Bäckström som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter
Covid-19 pandemin gjorde att sedvanligt julbord fick ställas in.

Studieverksamhet
Helena Åsemar har varit studieorganisatör.

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 från Juli 2020 och arbetet att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 20180201. Det har gjort att resultatet för perioden 20180201 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

ers

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: 37 000:- och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-12.

Föreningen har gjort/planerar följande underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Asfaltering p-platser. Tillskapa flera p-platser samt ett styrsystem för motorvärmare. Byte toalettstolar i källargångar och v.värdlokal Digitalt bokningssystem för uthyrningslgh.
2020	Uppgradering grönytor/planteringar.
2021	Målning undersidor balkonger.

Föreningen har ett mycket gott underhåll och en stabil ekonomi. Några större underhållsåtgärder planeras inte för närvarande.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 37 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Styrelsen beslutade att höja lägenhetshyran med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 756 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 90 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 523	4 553	4 533	4 482	4 472
Rörelseresultat i tkr	1 138	1 168	1 502	1 536	1 030
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 002	1 043	1 371	1 390	829
Balansomslutning i tkr	19 233	19 241	18 992	18 134	16 849
Soliditet %	47,3	42,1	37,1	31,3	5,5
Årsavgift/kvm* i kr	756	756	748	748	748
Driftskostnad/kvm i kr	378	413	395	407	435
Räntekostnad/kvm i kr	24	23	23	25	35
Bankskuld/kvm i kr	1 506	1 713	1 742	1 922	1 957

*Årsavgiften består utav årsavgiften samt energiavgift genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	240 920	5 139 565	1 677 121	1 043 220
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 043 220	-1 043 220
Innevarande års avs/dis		-221 690	221 690	
Årets resultat				1 001 671
Belopp Vid årets slut	240 920	4 917 875	2 942 031	1 001 671

u

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 139 565
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	32 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-253 690</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 917 875

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 942 031
Årets resultat	<u>1 001 671</u>
Summa	3 943 702

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 943 702
--------------------------------	------------------

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	4 523 136	4 552 916
Summa rörelseintäkter		4 523 136	4 552 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 200 180	-2 393 288
Övriga externa kostnader	Not 4	-378 755	-357 916
Underhåll enligt plan	Not 5	-253 690	-158 968
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 181	-77 549
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-468 164	-389 245
Summa rörelsekostnader		-3 384 970	-3 376 966
Rörelseresultat		1 138 166	1 175 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		264	139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 759	-132 869
Summa finansiella poster		-136 495	-132 730
Årets resultat		1 001 671	1 043 220

u

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 115 679	16 583 843
Summa materiella anläggningstillgångar		16 115 679	16 583 843

Summa anläggningstillgångar

	16 115 679	16 583 843
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		173	4 575
Avräkningskonto HSB		2 803 040	2 338 481
Övriga kortfristiga fordringar		43 659	43 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	270 619	270 239
Summa kortfristiga fordringar		3 117 491	2 656 954

Summa omsättningstillgångar

	3 117 491	2 656 954
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	19 233 170	19 240 797
--	------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		240 920	240 920
Fond för yttre underhåll		4 917 875	5 139 565
Summa bundet eget kapital		5 158 795	5 380 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 942 031	1 677 121
Årets resultat		1 001 671	1 043 220
Summa fritt eget kapital		3 943 702	2 720 341

Summa eget kapital

Not 10	9 102 497	8 100 826
--------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 774 808	4 690 481
Summa långfristiga skulder		4 774 808	4 690 481

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 980 656	5 263 255
Medlemmarnas inre fond	Not 12	346 291	356 075
Leverantörsskulder		496 552	232 936
Aktuell skatteskuld	Not 13	27 904	16 953
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 286	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	491 176	580 272
Summa kortfristiga skulder		5 355 865	6 449 491

Summa skulder

	10 130 673	11 139 972
--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder

	19 233 170	19 240 797
--	------------	------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 001 671	1 043 220
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	468 164	389 245
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 469 835	1 432 465
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 022	-28 300
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	188 973	-626 617
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 662 830	777 548
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 681 970
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 681 970
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) skulder till kreditinstitut	-1 198 272	-167 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 198 272	-167 888
Årets kassaflöde	464 558	-1 072 310
Likvida medel vid årets början	2 338 481	3 410 792
Likvida medel vid årets slut	2 803 040	2 338 482

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen



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 1,6% 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.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 542 556	3 542 556
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-194	0
	Hysesintäkt bostäder	55 692	54 600
	Hysesintäkt lokaler	111 900	90 948
	Hysesintäkt garage och bilplatser	108 270	94 860
	Hysesintäkt övrigt	4 000	13 216
	Hysesrabatter	-3 454	0
	Årsavgift el	138 387	185 422
	Årsavgift värme	547 188	547 188
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 963	24 126
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	828	0
		4 523 136	4 552 916

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-167 596	-217 338
	El	-300 288	-339 166
	Uppvärmning	-538 240	-626 052
	Vatten	-209 914	-161 676
	Renhållning	-120 000	-153 262
	Bevakningskostnader	-7 099	-6 959
	TV, bredband, iptelefoni	-81 815	-79 850
	Obligatoriska besiktningar	-5 880	0
	Serviceavtal	-41 005	-32 071
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 253	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-496 601	-522 305
	Försäkringar	-66 748	-59 002
	Fastighetsskatt	-139 759	-135 027
	Övriga driftskostnader	-22 981	-60 581
		-2 200 180	-2 393 288

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 303	-9 410
	Förvaltningskostnader	-294 156	-275 215
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 273	-20 255
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-5 336
	Förbrukningsinventarier	-7 023	-10 644
	Medlemsavgifter HSB	-31 000	-31 000
	Arrende, hyra, leasing	0	-6 056
		-378 755	-357 916

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-129 881	-125 557
	Underhåll mark och utemiljö (grillplats)	-123 809	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-33 411
		-253 690	-158 968

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-63 712	-59 988
	Löner för anställda	-4 400	0
	Revisionsarvode	-3 185	-3 090
	Sociala avgifter	-12 884	-12 521
	Utbildning	0	-1 950
		-84 181	-77 549

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-382 071	-382 071
	Markanläggningar	-86 093	-7 174
	Summa avskrivningar	-468 164	-389 245

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		24 154 092	24 154 092		
Ingående anskaffningsvärde mark		134 000	134 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		1 823 191	101 331		
Årets investering markanläggning		0	1 721 860		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		26 111 283	26 111 283		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 418 935	-9 036 865		
Årets avskrivningar byggnader		-382 071	-382 071		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-108 505	-101 331		
Årets avskrivningar markanläggningar		-86 093	-7 174		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 995 605	-9 527 441		
Utgående bokfört värde		16 115 679	16 583 843		
Bokförda värden byggnader		14 353 086	14 735 157		
Bokförda värden mark		134 000	134 000		
Bokförda värden markanläggningar		1 628 593	1 714 686		
Fastighetsbeteckning: Stormhatten 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	40 000 000	14 400 000	54 400 000	54 400 000
Lokaler	1957	396 000	576 000	972 000	972 000
		40 396 000	14 976 000	55 372 000	55 372 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		69 416	66 748
Förutbetald kabel-TV och bredband		20 723	20 453
Förutbetald administration		75 554	75 505
Förutbetald fastighetsskötsel		98 870	107 533
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 056	0
		270 619	270 239

Not 10 Eget kapital					
		Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		240 920	5 139 565	1 677 121	1 043 220
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 043 220	-1 043 220
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			32 000	-32 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-253 690	253 690	
Årets Resultat					1 001 671
Belopp vid årets utgång		240 920	4 917 875	2 942 031	1 001 671

Not 11 Skulder till kreditinstitut					
					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,75%	2021-03-04	1 160 000	48 000
Stadshypotek		1,27%	2021-12-30	2 715 000	45 000
Stadshypotek		1,33%	2022-01-30	1 975 481	43 656
Stadshypotek		1,36%	2023-04-30	2 904 983	62 000
				8 755 464	198 656

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 774 808**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 794 624
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 762 184

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	14 799 000	14 799 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 799 000	14 799 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	356 075	411 827
Uttag	-9 784	-55 752
	346 291	356 075

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	27 904	16 953
	27 904	16 953

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	1 970	0
Övriga kortfristiga skulder	11 316	0
	13 286	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 315	162 898
Upplupna räntekostnader	16 909	17 778
Upplupen revision	10 000	9 410
Upplupna kostnader rep och underhåll	0	6 399
Förutbetalda årsavgifter och hyror	353 952	378 412
Upplupen anskaffning nya parkeringsplatser	0	5 375
	491 176	580 272

8 / 3 2021


 Erik August Short


 Gustaf Onilsgård


 Helena Åsemar


 Lotta Mårtensson


 Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29


 Margaretha Andersson
 Revisor vald av föreningsstämman


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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomängen i Östersund, org.nr. 793200-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomängen i Östersund 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. 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

u

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 Blomången i Östersund 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.

Östersund den 29/3 2021

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Margaretha Andersson

Av föreningen vald revisor