HSBs brf Gullvivan i Östersund
Org.nr 793200-0701

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gullvivan med säte i Östersund (org.nr 793200-0701) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Gullvivan 10 och Nejlikan 10, byggda år 1958-59 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Antal	Benämning	Total yta m^2
108	lägenheter (bostadsrätt)	7637
2	lokaler (bostadsrätt)	487
6	lokaler	565
	förråd	219
43	garageplatser	
50	bilplatser	
5	carport	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2020-06-29 via poströstning. Antalet medlemmar som lämnade giltig poströst var 27 st. Stämman tog upp stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 111 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Olge Gääw	ordförande
Lilian Strömberg	sekreterare
Janerik Norelius	ledamot
Marcus Eriksson	ledamot
Rikkard Sten	ledamot
Sara Lundström	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Willy Runnzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

ers

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olge Gääw, Marcus Eriksson och Rikkard Sten. Sara Lundström avgick i augusti månad på grund av flytt till annan adress.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olge Gääw, Lilian Strömberg, Rikkard Sten och Agneta Larsson två i förening.

Revisor har varit Frida Gustavsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Erik Strindlund och Maud Andersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter. Städdagar har genomförts vår och höst.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 118.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-05-20.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av källardörrar, renovering av tvättstugor, ny beläggning på golvet i återvinningsrummet.
2017	Renovering av tvättstugor.
2018	Renovering av övernattningsrummet. Byte av fläktsystem i garaget på Ringvägen

2019	Fönsterbyte i alla lägenheter och tilläggsisolering på balkongerna. Översyn och renovering av lekparken. Komplettering av värme och ventilation hos Linnéan.
2020	Fönsterbyte av källarfönster och fönster hos externa hyresgäster. Målning av trapphus. Byte till belysning med rörelsedetektorer i trapphusen. Målning av väggar och golv i tvättstugor. Målning i vissa källarlokaler. Renovering av samlingssalen. Renovering av träningslokalen. Byte till belysning med rörelsedetektor i återvinningsrummet. Målning av garaget på Ringvägen. Iordningsställt däckhotell för förvaring av vinterdäck i garaget på Ringvägen. Belysning med rörelsedetektor vid Lusthuset.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Färdigställa målning av källarlokaler. Målning av garaget på Ängegatan. Omplantering av rabatter. Byte av ytterbelysning till ledlampor. Göra översyn och påbörja arbetet med balkonggolven. Översyn av garageportarna.
2022	Relining av lodräta stammar. Översyn av befintligt låssystem.

Förväntad framtida utveckling

I budget för 2021 ingår 79.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna 2021 för bostadsrätter med 2 % och för uthyrda lokaler med 3 %.

Årsavgiften är i genomsnitt 600 kr/m^2 2021.

Motivering till avgiftshöjningen är ökade kostnader för el, vatten, fjärrvärme, sophantering och försäkring.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 9 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 710	5 707	5 417	5 410	5 411
Rörelseresultat i tkr	24	701	891	1 342	1 233
Resultat efter finansiella poster i tkr	-93	593	845	1 278	1 163
Balansomslutning i tkr	20 056	20 479	12 386	13 142	11 943
Soliditet %	43,4	43,0	66,3	56,0	50,9
Årsavgift/kvm* i kr	590	590	562	562	562
Driftskostnad/kvm i kr	380	395	399	391	388
Räntekostnad/kvm i kr	13	12	5	7	7
Bankskuld/kvm i kr	1 114	1 187	354	450	486

*Årsavgiften består utav årsavgift och energiavgift genom 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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 460	7 482 157	255 738	593 282
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			593 282	-593 282
Innevarande års avs/disp		-1 175 431	1 175 431	
Årets resultat				-93 165
Belopp Vid årets slut	472 460	6 306 726	2 024 451	-93 165

Styrelsens övriga kommentarer: Underhåll bl. a. i form av målning och belysning har nyttjats mot Yttre fond.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 482 157
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	118 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-1 293 431
Fondbehållning vid årets slut:	**6 306 726**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 024 451
Årets resultat	-93 165
Summa	1 931 286

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**1 931 286**

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 709 880	5 707 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 869	54 311
Summa rörelseintäkter		**5 716 749**	**5 761 457**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 385 238	-3 520 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-527 401	-605 515
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 293 431	-548 695
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-77 258	-71 497
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-408 999	-313 993
Summa rörelsekostnader		**-5 692 327**	**-5 060 010**
Rörelseresultat		**24 422**	**701 447**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		638	647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 225	-108 812
Summa finansiella poster		**-117 587**	**-108 165**
Årets resultat		**-93 165**	**593 282**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 056 767	8 962 900
Inventarier och installationer	Not 10	0	13 725
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	8 796 727
Summa materiella anläggningstillgångar		18 056 767	17 773 352
Summa anläggningstillgångar		**18 056 767**	**17 773 352**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		35	1 952
Avräkningskonto HSB		1 588 426	2 220 216
Övriga kortfristiga fordringar		43 478	27 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	367 275	455 430
Summa kortfristiga fordringar		1 999 214	2 705 352
Summa omsättningstillgångar		**1 999 214**	**2 705 352**
Summa tillgångar		**20 055 982**	**20 478 704**

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		472 460	472 460
Fond för yttre underhåll		6 306 726	7 482 157
Summa bundet eget kapital		6 779 186	7 954 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 024 451	255 738
Årets resultat		-93 165	593 282
Summa fritt eget kapital		1 931 286	849 020
Summa eget kapital	Not 13	**8 710 472**	**8 803 637**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 266 652	9 923 949
Summa långfristiga skulder		7 266 652	9 923 949
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 657 297	649 172
Medlemmarnas inre fond	Not 15	127 278	135 139
Leverantörsskulder		646 171	450 094
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 056	3 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	639 056	513 273
Summa kortfristiga skulder		4 078 858	1 751 118
Summa skulder		**11 345 510**	**11 675 067**
Summa eget kapital och skulder		**20 055 982**	**20 478 704**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-93 165	593 282
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 999	313 993
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	315 834	907 275
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 348	-7 577
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	319 615	82 315
Kassaflöde från löpande verksamhet	**709 797**	**982 013**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-692 416	-8 775 727
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-692 416**	**-8 775 727**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-649 172	7 417 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-649 172**	**7 417 496**
Årets kassaflöde	**-631 791**	**-376 218**
Likvida medel vid årets början	**2 220 216**	**2 596 434**
Likvida medel vid årets slut	**1 588 426**	**2 220 216**

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

De senaste två åren har föreningens kassaflöde varit negativt pga att föreningen har investerat i fönsterbyte med ca 9,5 mkr.

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 1,0 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 5-20 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av likvida medel och omfattar transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Upprättad enligt indirekt metod.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 787 992	3 787 992
	Årsavgifter lokaler	346 295	348 216
	Hyresintäkt lokaler	293 440	177 553
	Hyresintäkt garage och bilplatser	253 494	263 271
	Hyresintäkt övrigt	3 788	121 127
	Årsavgift värme	719 940	719 481
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	254 484	254 484
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 101	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 086	20 223
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 260	14 799
		5 709 880	**5 707 146**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	54 311
	Återbäring försäkring	6 869	0
		6 869	**54 311**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-438 462	-506 197
	El	-429 117	-491 884
	Uppvärmning	-849 205	-1 014 795
	Vatten	-254 797	-233 962
	Renhållning	-158 151	-151 186
	TV, bredband, iptelefoni	-144 852	-143 022
	Obligatoriska besiktningar	-39 690	0
	Serviceavtal	-33 488	-16 299
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-562 729	-578 451
	Försäkringar	-90 928	-78 610
	Fastighetsskatt	-219 882	-214 266
	Övriga driftskostnader	-163 937	-91 639
		-3 385 238	**-3 520 310**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 020	-10 056
	Förvaltningskostnader	-268 994	-296 283
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 744	-25 345
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	0	-2 285
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-174 543	-175 585
	Konsulter	-12 100	-57 961
	Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
		-527 401	**-605 515**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-55 356	-106 633
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen målning	-1 015 825	0
	Underhåll installationer belysning och OVK	-222 250	-442 062
		-1 293 431	**-548 695**

Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-60 459	-55 250
	Övriga arvoden	-999	0
	Revisionsarvode	-5 050	-5 000
	Sociala avgifter	-10 750	-9 297
	Utbildning	0	-1 950
		-77 258	**-71 497**

Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-302 124	-207 117
	Markanläggningar	-93 151	-93 151
	Inventarier	-13 725	-13 725
	Summa avskrivningar	**-408 999**	**-313 993**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 510 198	20 510 198
Årets anskaffning byggnader	9 489 142	0
Årets utrangering byggnader	-722 159	0
Ingående anskaffningsvärde mark	475 000	475 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 693 446	2 693 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 445 627**	**23 678 644**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 147 157	-12 940 040
Årets utrangering byggnad	722 159	0
Årets avskrivningar byggnader	-302 124	-207 117
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 568 588	-1 475 437
Årets avskrivningar markanläggningar	-93 151	-93 151
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14 388 860**	**-14 715 744**
Utgående bokfört värde	**18 056 767**	**8 962 900**
Bokförda värden byggnader	16 550 060	7 363 042
Bokförda värden mark	475 000	475 000
Bokförda värden markanläggningar	1 031 708	1 124 858

Fastighetsbeteckning: Gullvivan 10 m.fl.

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1958	55 000 000	22 200 000	77 200 000	77 200 000
Lokaler	1958	4 219 000	2 336 000	6 555 000	6 555 000
		59 219 000	**24 536 000**	**83 755 000**	**83 755 000**

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	77 623	77 623
Utgående anskaffningsvärden	77 623	77 623
Ingående avskrivningar	-63 898	-50 173
Årets avskrivningar	-13 725	-13 725
Utgående avskrivningar	-77 623	-63 898
Utgående bokfört värde	**0**	**13 725**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar fönsterbyte	**8 796 727**	**21 000**
Årets Investering	692 415	8 775 727
Omklassificering till Byggnader & Mark	-9 489 142	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**8 796 727**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	94 218	90 928
Förutbetald kabel-TV och bredband	81 895	76 712
Förutbetald administration	64 909	152 802
Förutbetald fastighetsskötsel	126 253	126 253
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 735
	367 275	**455 430**

Not 13 Eget kapital

	Insatser avgifter	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	472 460	7 482 157	255 738	593 282
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			593 282	-593 282
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		118 000	-118 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 293 431	1 293 431	
Årets Resultat				-93 165
Belopp vid årets utgång	**472 460**	**6 306 726**	**2 024 451**	**-93 165**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251	1,35%	2021-03-30	2 390 625	382 500
Swedbank	1,07%	2022-02-25	3 766 662	133 336
Swedbank	1,07%	2022-02-25	3 766 662	133 336
			9 923 949	**649 172**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 266 652**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 596 688
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 678 089

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

Fastighetsinteckning	12 182 500	12 182 500
Summa ställda säkerheter	12 182 500	12 182 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	135 139	168 035
Uttag	-7 861	-32 896
	127 278	**135 139**

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 056	3 440
	9 056	**3 440**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	156 326	68 272
Upplupna räntekostnader	672	696
Upplupen revision	12 200	10 055
Förutbetalda årsavgifter och hyror	442 455	433 208
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 403	1 042
	639 056	**513 273**

Östersund 3/5 2021

Agneta Larsson

Jan-Erik Norelius

Lilian Strömberg

Marcus Eriksson

Olge Gaaw

Rikkard Sten

Sara Lundström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-14

Frida Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Östersund, org.nr. 793200-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan 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 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 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

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 Gullvivan 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 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.

Östersund den 14 / 05 2021

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Frida Gustavsson
Av föreningen vald revisor