

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Idén med säte i Östersund (org.nr 793200-0826) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna 1,4,6 och 7, byggda år 1942 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>
64	lägenheter (bostadsrätt)	3501
16	lokaler (hyresrätt)	337
48	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 17 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 65 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Peter Lindgren	ordförande
Maja Ginstrup	vice ordförande
Eija Koivisto	sekreterare
Jessica Persson	ledamot
Martin Jönsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maya Westlund	styrelsesuppleant
Pamela Abramsson	styrelsesuppleant
Marika Nordsuppleant	utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Jessica Persson och suppleanten Pamela Abramsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Lindgren, Martin Jönsson, Maja Ginstrup och Eija Koivisto två i förening.

Revisor har varit Katarina Dower vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kristoffer Ritenius och Erik Molund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten. Under dessa dagar har det röjts och städats i gemensamma utrymmen, klippts buskar och uppsnyggats på gården. Föreningen har bjudit på fika efteråt.

Dessa dagar håller nere föreningens kostnader och är ett bra tillfälle att lära känna varandra och framföra ev. åsikter och önskemål till styrelsen direkt.

Vi önskar att flera medlemmar vill delta under dessa städdagar som det informeras om via ett anslag i trapphuset.

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 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-02-01 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: 237 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes i juni 2020.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Renovering av tvättstuga Förlandsgränd färdigställdes. Påbörja iordningställandet av en övernattningslägenhet. Uppfräschning av Verkstad/Hobbyrum som står till medlemmarnas förfogande. Undersökt möjligheten att bygga om balkongerna.
2019	Färdigställt montering av entréportar. 3 källardörrar är bytta, Rådhusg. 80 A&B och Rådhusg. 76 B på hörnet. Källarbelysning är utbytt i alla källargångar utom Förlandsgränd (senareläggs) Rörelsevakter installerade så att inte all belysning tänds på en gång. I föreningslokalen är elen delvis omgjord samt har nya bord inköpts. NCC har asfalterat om alla ytor. 2 besöksparkeringar på Ringvägen är borttagna. Där finns nu 4 nya parkeringar för boende och det är förberett (nergrävt) eldragning så att vi i framtiden kan ändra dessa till laddstolpar. Vi har tagit bort 2 parkeringar på baksidan Ringvägen för att underlätta för snöröjningen. Dessa 2 parkeringar kommer vara för besökande mellan 15/4-31/10. Renoveringen av Tvättstugan på Förlandsgränd, maskinerna är flyttade och 1 ny installerad. Tvättstugan kommer att färdigställas våren 2020.
2018	Byte av entréportar i alla fyra husen påbörjades december 2018. Föreningslokalen på Rådhusgatan 80 blev nästan färdigställd och invigdes vid föreningsstämman i maj. Elen behöver delvis dras om och inredning kompletteras.
2017	Gruppanslutning av föreningen hos Bredbandsbolaget (Telenor from 2018) som erbjuder medlemmarna en bredbandsanslutning som ingår i avgiften (ingen avgiftshöjning). Installation av gemensamhetsmätning av elförbrukning gjordes i början av 2017.

2016	Gemensamhetsmätning på elförbrukning: på stämman 2016 beslutades att gemensamhetsmätning på elförbrukningen skall installeras. Installationen görs i januari 2017. Reningssystem på värmesystemet: Reningssystemet Pipjet från Bauer water technology installeras på värmesystemet för att få ett bättre värmesystem.
------	--

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byta belysningen i trapphusen och i källarlokalerna till sensorstyrda. Se över möjligheten att bygga om och inglasa balkongerna. Ev. bredda parkeringsplatserna nedansidan Förlandsgränd (om balkongerna ska byggas om) alt måla om linjerna snett. Ha möte med kommunens energirådgivare för en genomgång av energibesparande åtgärder i våra fastigheter. Installera elladdningsstationer för elbilar. Byta alla insatser i termostatventiler för radiatorer. Bygga trädäck utanför Föreningslokalen med grillplats.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021. Inte heller avgiften för parkeringen. I budget för 2021 ingår 270 000 kr för framtida underhåll.

Årsavgiften är i genomsnitt 765 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 64 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits.. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 049	3 039	2 996	2 933	2 870
Rörelseresultat i tkr	459	483	708	804	979
Resultat efter finansiella poster i tkr	386	415	638	680	839
Balansomslutning i tkr	12 714	12 455	12 724	12 268	12 759
Soliditet %	54,2	52,2	47,9	44,4	37,3
Årsavgift/kvm* i kr	765	768	761	761	754
Driftskostnad/kvm i kr	395	408	375	450	419
Räntekostnad/kvm i kr	19	18	18	32	37
Bankskuld/kvm i kr	1 300	1 379	1 457	1 604	1 926

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 780	3 851 458	2 108 292	415 273
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			415 273	-415 273
Innevarande års avs/disposition		80 850	-80 850	
Årets resultat				385 814
Belopp Vid årets slut	128 780	3 932 308	2 442 715	385 814

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 851 458
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	237 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-156 150</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 932 308

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 442 715
Årets resultat	<u>385 814</u>
Summa	2 828 530
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	2 828 530

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	3 048 588	3 038 945
Summa rörelseintäkter		3 048 588	3 038 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 515 719	-1 566 631
Övriga externa kostnader	Not 4	-422 356	-397 932
Underhåll enligt plan	Not 5	-156 150	-116 283
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 718	-63 079
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 489	-411 954
Summa rörelsekostnader		-2 589 431	-2 555 879
Rörelseresultat		459 156	483 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		208	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 550	-68 077
Summa finansiella poster		-73 342	-67 793
Årets resultat		385 814	415 273

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	10 404 841	10 834 330
	<u>10 404 841</u>	<u>10 834 330</u>

Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar

<u>10 404 841</u>	<u>10 834 330</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

9 547	7 864
-------	-------

Avräkningskonto HSB

2 102 406	1 348 255
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

36 902	22 262
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	159 749	242 195
	<u>2 308 604</u>	<u>1 620 576</u>

Summa kortfristiga fordringar
Summa omsättningstillgångar

<u>2 308 604</u>	<u>1 620 576</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>12 713 445</u>	<u>12 454 906</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	128 780	128 780
Fond för yttre underhåll	3 932 308	3 851 458
Summa bundet eget kapital	4 061 088	3 980 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 442 715	2 108 292
Årets resultat	385 814	415 273
Summa fritt eget kapital	2 828 530	2 523 565

Summa eget kapital

Not 10	6 889 618	6 503 803
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 581 692	3 275 129
Summa långfristiga skulder		3 581 692	3 275 129

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 409 443	2 016 006
Medlemmarnas inre fond	Not 12	70 094	70 094
Leverantörsskulder		296 366	293 581
Aktuell skatteskuld	Not 13	47 057	25 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	419 176	271 049
Summa kortfristiga skulder		2 242 136	2 675 974

Summa skulder

5 823 828	5 951 103
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

12 713 445	12 454 906
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	385 814	415 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	429 489	411 954
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	815 303	827 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	66 123	-42 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	172 725	-384 294
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 054 151	400 333
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	754 151	100 333
Likvida medel vid årets början	1 348 255	1 949 331
Likvida medel vid årets slut	2 102 406	2 049 663

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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 under året och omfattar transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 677 460	2 654 172
	Årsavgifter lokaler	0	18 720
	Hysesintäkt lokaler	121 750	106 086
	Hysesintäkt garage och bilplatser	130 275	120 600
	Hysesintäkt övrigt	0	16 260
	Årsavgift el	77 098	97 496
	Intäkt andrahandsupplåtelse	788	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 361	22 923
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 856	2 688
		3 048 588	3 038 945
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-190 498	-220 595
	El	-167 189	-212 134
	Uppvärmning	-448 167	-501 785
	Vatten	-126 518	-106 721
	Renhållning	-84 213	-73 744
	TV, bredband, iptelefoni	-28 778	-21 066
	Serviceavtal	-25 637	-24 022
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-265 750	-240 158
	Försäkringar	-43 524	-36 392
	Fastighetsskatt	-102 297	-99 021
	Övriga driftskostnader	-33 148	-30 993
		-1 515 719	-1 566 631
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 115	-9 410
	Förvaltningskostnader	-201 016	-202 563
	Kostnader överlåtelse och panter	-28 090	-18 478
	Föreningsverksamhet	-1 000	-439
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-102 950	-110 092
	Konsulter	-13 200	-33 750
	Förbrukningsinventarier	-40 085	0
	Medlemsavgifter HSB	-22 900	-23 200
		-422 356	-397 932
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-68 125	-71 908
	Underhåll installationer	-54 400	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-23 644	-44 375
	Underhåll garage och bilplatser	-9 981	0
		-156 150	-116 283
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-39 100	-34 400
	Löner för anställda	-10 350	-10 950
	Övriga arvoden	-5 400	-3 600
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-9 668	-8 254
	Utbildning	0	-4 675
		-65 718	-63 079
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-394 418	-394 418
	Markanläggningar	-35 070	-17 535
	Summa avskrivningar	-429 489	-411 954

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 499 874	15 499 874
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000	19 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 303 034	601 626
	Årets investering markanläggning	0	701 408
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 821 908	16 821 908
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 368 417	-4 973 999
	Årets avskrivningar byggnader	-394 418	-394 418
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-619 161	-601 626
	Årets avskrivningar markanläggningar	-35 070	-17 535
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 417 067	-5 987 578
	Utgående bokfört värde	10 404 841	10 834 330
	Bokförda värden byggnader	9 737 039	10 131 457
	Bokförda värden mark	19 000	19 000
	Bokförda värden markanläggningar	648 802	683 873

Fastighetsbeteckning: Iden 4 m fl

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	23 000 000	8 616 000	31 616 000	31 616 000
Lokaler	1957	686 000	541 000	1 227 000	1 227 000
		23 686 000	9 157 000	32 843 000	32 843 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	45 265	43 524
	Förutbetald kabel-TV och bredband	32 817	32 604
	Förutbetald administration	48 529	115 727
	Förutbetald fastighetsskötsel	33 138	50 340
		159 749	242 195

Not 10	Eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	128 780	3 851 458	2 108 292	415 273
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			415 273	-415 273
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		237 000	-237 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-156 150	156 150	
	Årets Resultat				385 814
	Belopp vid årets utgång	128 780	3 932 308	2 442 715	385 814

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,34%	2021-12-01	1 209 443	100 000
Stadshypotek	1,23%	2022-12-01	2 065 686	100 000
Stadshypotek	0,99%	2023-12-01	1 716 006	100 000
			4 991 135	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 581 692
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 491 135

Föreningen har 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	11 654 000	11 654 000
Summa ställda säkerheter	11 654 000	11 654 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	70 094	78 540
Uttag	0	-8 446
	70 094	70 094

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	28 520	25 244
Slutskatteskuld föregående år	18 537	0
	47 057	25 244

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	91 641	29 391
Upplupna räntekostnader	14 491	5 485
Upplupen revision	11 400	9 410
Upplupen fastighetskostnad	17 285	3 916
Förutbetalda årsavgifter och hyror	247 250	222 847
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 109	0
	419 176	271 049

Östersund ____/____ 2021

Eija Koivisto

Jessica Persson

Maja Ginstруп

Martin Jönsson

Peter Lindgren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Katarina Dower

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Iden i Östersund, org.nr. 793200-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Iden i Östersund för räkenskapsåret 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 Iden i Östersund för räkenskapsåret 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 / 2021

.....
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Katarina Dower
Av föreningen vald revisor