



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Lillsjön i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557445155178



Signerat MB1, PW, MB2, SS, HB, HP, JH, TM, CJ, AC, JE

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lillsjön i Östersund med säte i Östersund (org.nr 793200-2186) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Brytärten 1, Märgärten 1 & 2 samt Sockerärten 1 & 2, byggd år 1976-1977 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         | <u>Rum&amp;Kök</u> | <u>Total yta m<sup>2</sup></u> |
|--------------|--------------------------|--------------------|--------------------------------|
| 56           | lägenheter (bostadsrätt) | 1                  | 2 266                          |
| 181          | lägenheter (bostadsrätt) | 2                  | 11 641                         |
| 113          | lägenheter (bostadsrätt) | 3                  | 8 814                          |
| 17           | lägenheter (bostadsrätt) | 4                  | 1 627                          |
| 19           | lägenheter (bostadsrätt) | 5                  | 1 919                          |
| 2            | lägenheter (bostadsrätt) | 6                  | 330                            |
| <b>388</b>   | <b>Totallägenhetsyta</b> |                    | <b>26 596</b>                  |
| 1            | lokaler (hyresrätt)      |                    |                                |
| 280          | garage                   |                    |                                |
| 99           | bilplatser               |                    |                                |

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2020. På grund av Covid-19 erbjöds samtliga medlemmar att genomföra stämman med hjälp av poströstning. 9 medlemmar deltog

fysiskt på stämman och 86 deltog genom poströstning. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 349 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Carl-Henrik Jonasson | ordförande                             |
| Johan Haase          | vice ordförande                        |
| Helena Pantzar       | sekreterare                            |
| Mats Borgström       | ledamot                                |
| Henrik Bloom         | ledamot                                |
| Moa Breivik          | ledamot                                |
| Sten-Olof Schärdin   | ledamot                                |
| Per Wik              | ledamot                                |
| ThordModén           | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland   |
| Marika Ottosson      | styrelsesuppleant                      |
| Hans Ejenstam        | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Carl Henrik Jonasson, Per Wik, Mats Borgström, Henrik Blom, Helens Pantzar samt suppleant Marika Ottosson

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Carl Henrik Jonasson, Johan Haase, Helena Pantzar och Thord Modén två i förening.

Revisor har varit Jens Evaldsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Karin Stjärnefeldt, Ann von Rise och Ingrid Wikström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen tillhandahåller fritt eller till låg kostnad bastu, gym, hobbylokal och bagarstuga vilka alla är väl bokade under året.

Styrelsens övriga kommentarer: På grund av pandemin har inga gemensama IKEA-resor eller allmänna möten genomförts.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Tvättstugerenoveringen avslutat
- Bagarstuga och Bastu renoverade
- FTX-ventilation i Servicehusen



- 28 garage med laddbox och laddare vid vändplanerna
- Elmätare med fjärravläsning för lägenhetsförbrukningen installerade.
- Byte av fjärrvärmerör mellan husen.
- Byte av avloppsventilationen på taken.
- Reparation av stuprörens avvattning ner under marken.
- Kameror i soprummen efter den tredje branden i soprummet på Vickervägen.
- Två bokningsbara cykelvagnar har införskaffats.
- 2019-års pallkragsodling utökades under året till odlingar på både Ärtvägen och Tranbärsvägen.
- Solpanelerna har under året 2020 gett oss 200840 kWh
- Vi använder själva mer än 85% av solelen vilket har besparat oss ca 210.000:- i kostnader till Jämtkraft.
- Som lök på laxen får vi dessutom tillbaka stor del av momsen som vi fick betala för panelerna.
- Restriktionerna på grund av pandemin gjorde att årets stämma genomfördes genom poströstning.
- Restriktionerna har också medfört att styrelsemötena har erbjudits och delvis genomförts digitalt.
- Restriktionerna har också inneburit att bokningar av föreningens samlingslokal har följts upp för att undvika sammankomster som skulle strida mot de rådande uppmaningarna.
- I ett tidigt skede av pandemin erbjöd sig flera medlemmar att utföra handling åt medlemmar i riskgrupperna, tjänsterna annonserades med blad i brevlådorna och i vår Facebookgrupp.
- Föreningens Facebookgrupp har idag över 300 medlemmar.

### **Individuell Mätning Debitering (IMD)**

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad

el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts 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: 1 150 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 19 maj 2020.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                                                                                |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016 | Avslut för ommålning av föreningens fastigheter samt taksäkerhetsarrangemang på Transbärsvägen. |
| 2017 | OVK efterföljande justeringar (pågick fram t.o.m 2019)                                          |
| 2018 | Dräneringsarbeten och byte av lekutrustning                                                     |
| 2019 | Renovering av tvättstuga och bastu på Vickervägen<br>Utbyte av utomhusbelysning                 |
| 2020 | Renoverat tvättstugorna på Ärtvägen                                                             |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

| ÅR   | UNDERHÅLLSÅTGÄRD                          |
|------|-------------------------------------------|
| 2021 | Byte av nätverksutrustning                |
| 2021 | Byte av samtliga dörrlås                  |
| 2021 | Byte av belysningsarmaturer Tranbärsvägen |
| 2023 | Byte av takfläktar                        |

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

## Medlemsinformation

Av föreningens 388 medlemslägenheter har under året 26 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 409 och under året har det tillkommit 34 och avgått 33 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 410.

## Flerårsöversikt

|                                         | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 16 447 | 16 382 | 16 346 | 16 426 | 16 829 |
| Rörelseresultat i tkr                   | 1 074  | 1 641  | 2 972  | 13 152 | 227    |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 510    | 1 072  | 2 402  | 12 448 | -540   |
| Balansomslutning i tkr                  | 76 270 | 75 920 | 75 074 | 73 869 | 61 882 |
| Soliditet %                             | 32,5   | 32,0   | 30,9   | 28,2   | 13,5   |
| Årsavgift/kvm* i kr                     | 567    | 567    | 561    | 561    | 555    |
| Driftskostnad/kvm i kr                  | 406    | 396    | 381    | 363    | 381    |
| Räntekostnad/kvm i kr                   | 21     | 21     | 21     | 27     | 29     |
| Bankskuld/kvm i kr                      | 1 620  | 1 652  | 1 684  | 1 715  | 1 745  |

\*Årsavgiften består utav årsavgiften 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.

|                              | Insatser         | Yttre fond       | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 597 100        | 7 973 549        | 13 658 874          | 1 072 310      |
| Vinstdisp enl. Stämmobeslut  |                  |                  | 1 072 310           | -1 072 310     |
| Innevarande års avs/dispatch |                  | - 217 633        | 217 633             |                |
| Årets resultat               |                  |                  |                     | 510 121        |
| <b>Belopp Vid årets slut</b> | <b>1 597 100</b> | <b>7 755 916</b> | <b>14 948 816</b>   | <b>510 121</b> |



## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Fondbehållning vid årets början:            | 7 973 549         |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond: | 1 150 000         |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond:  | <u>-1 367 633</u> |
| Fondbehållning vid årets slut               | <b>7 755 916</b>  |

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 14 948 816     |
| Årets resultat                                       | <u>510 121</u> |
| Summa                                                | 15 458 937     |

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning 15 458 937**

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 16 446 906               | 16 381 525               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 277 554                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>16 724 460</b>        | <b>16 381 525</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -10 787 064              | -10 526 842              |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -1 260 913               | -976 791                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -1 367 633               | -986 627                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -168 907                 | -326 953                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 980 092               | -1 923 153               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 9 | -85 029                  | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-15 649 638</b>       | <b>-14 740 366</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>1 074 822</b>         | <b>1 641 159</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 1 037                    | 567                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -565 739                 | -569 417                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-564 702</b>          | <b>-568 850</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>510 121</b>           | <b>1 072 309</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>510 121</b>           | <b>1 072 310</b>         |

| Balansräkning                                 |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 70 025 963        | 66 489 478        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 125 255           | 336 250           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>70 151 218</b> | <b>66 825 728</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>70 151 218</b> | <b>66 825 728</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| Bostadsrätt lgh nr 109                        |        | 27 529            | 27 529            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 6 035             | 4 435             |
| Kundfordringar                                |        | 0                 | 16 524            |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 3 927 537         | 7 473 594         |
| Övriga kortfristiga fordringar                |        | 647 140           | 72 344            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 947 464           | 936 253           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>5 528 176</b>  | <b>8 503 150</b>  |
| Bank                                          | Not 13 | 563 569           | 564 069           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>563 569</b>    | <b>564 069</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>6 119 274</b>  | <b>9 094 748</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>76 270 492</b> | <b>75 920 476</b> |

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 1 597 100        | 1 597 100        |
| Fond för yttre underhåll         | 7 755 917        | 7 973 549        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>9 353 017</b> | <b>9 570 649</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 14 948 816        | 13 658 875        |
| Årets resultat                  | 510 121           | 1 072 310         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>15 458 937</b> | <b>14 731 185</b> |

### Summa eget kapital

|        |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|
| Not 14 | <b>24 811 953</b> | <b>24 301 834</b> |
|--------|-------------------|-------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                   |                   |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 34 124 146        | 33 283 956        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>34 124 146</b> | <b>33 283 956</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 8 950 273         | 10 646 079        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 4 374 622         | 4 183 193         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 919 217         | 748 981           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 102 187           | 64 669            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 5 839             | 112 045           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 982 255         | 2 579 719         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>17 334 393</b> | <b>18 334 687</b> |

### Summa skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>51 458 539</b> | <b>51 618 643</b> |
|-------------------|-------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>76 270 492</b> | <b>75 920 476</b> |
|-------------------|-------------------|



| Kassaflödesanalys                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 510 121                  | 1 072 309                |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 1 980 092                | 1 923 153                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 490 213                | 2 995 462                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | -571 083                 | -50 860                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 695 512                  | 629 394                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>2 614 642</b>         | <b>3 573 996</b>         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i tvättstugor                                               | -3 413 966               | -1 471 716               |
| Investering digitala elmätare                                             | -562 750                 | -336 250                 |
| Ventilation i tvättstugor                                                 | -1 313 966               | 0                        |
| Investering laddstationer                                                 | -242 000                 | 0                        |
| Pågående arbeten                                                          | -125 255                 | 0                        |
| Åter moms på tidigare investering 2018                                    | 267 326                  | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-5 390 611</b>        | <b>-1 807 966</b>        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                  | -855 616                 | -855 616                 |
| Inbetalda insatser                                                        | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-855 616</b>          | <b>-855 616</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-3 631 585</b>        | <b>910 414</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>8 037 663</b>         | <b>7 127 248</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>4 406 077</b>         | <b>8 037 663</b>         |

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 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 1,9% 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.

### 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 35 218 708 kr.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 15 076 884               | 15 076 884               |
|       | Årsavgiftsbortfall bostäder                                          | -30 202                  | -30 410                  |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 3 600                    | 3 600                    |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 997 078                  | 1 002 328                |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 47 328                   | 51 584                   |
|       | Årsavgift el                                                         | 643 367                  | 755 643                  |
|       | Avsatt till inre fond                                                | -565 486                 | -565 486                 |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 5 466                    | 150                      |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 210 484                  | 3 547                    |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 50 218                   | 48 847                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 8 170                    | 34 838                   |
|       |                                                                      | <b>16 446 906</b>        | <b>16 381 525</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                                               |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                                                | 151 614                  | 0                        |
|       | Återbäring Länsförsäkringar                                          | 18 837                   | 0                        |
|       | Åter IMD moms 2018 och 2019                                          | 107 103                  | 0                        |
|       |                                                                      | <b>277 554</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                                                      |                          |                          |
|       | Reparationer                                                         | -1 462 739               | -658 950                 |
|       | El                                                                   | -1 026 025               | -1 410 008               |
|       | Uppvärmning                                                          | -2 726 975               | -2 985 334               |
|       | Vatten                                                               | -867 224                 | -710 854                 |
|       | Renhållning                                                          | -513 118                 | -564 044                 |
|       | Bevakningskostnader                                                  | -5 642                   | -4 968                   |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                             | -916 157                 | -911 253                 |
|       | Obligatoriska besiktningar                                           | -35 280                  | -141 530                 |
|       | Serviceavtal                                                         | -127 521                 | -27 528                  |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning                                     | -12 689                  | -6 216                   |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -2 087 197               | -2 045 407               |
|       | Försäkringar                                                         | -245 767                 | -235 947                 |
|       | Fastighetsskatt                                                      | -605 442                 | -585 266                 |
|       | Övriga driftskostnader                                               | -155 288                 | -239 536                 |
|       |                                                                      | <b>-10 787 064</b>       | <b>-10 526 842</b>       |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                                             |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                                               | -26 844                  | -23 406                  |
|       | Förvaltningskostnader                                                | -872 271                 | -704 315                 |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -51 162                  | -40 533                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                  | -31 470                  | -14 338                  |
|       | Kontorsutrustning och -material                                      | -3 741                   | -978                     |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -9 709                   | -5 347                   |
|       | Konsulter                                                            | -46 515                  | -29 982                  |
|       | Förbrukningsinventarier                                              | -89 282                  | -27 899                  |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                  | -120 400                 | -120 700                 |
|       | Arrende, hyra, leasing                                               | -9 520                   | -9 293                   |
|       |                                                                      | <b>-1 260 913</b>        | <b>-976 791</b>          |

|              |                                                                   |                   |                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                                      |                   |                   |
|              | Utbyte värmekulvert                                               | -531 250          | 0                 |
|              | Utbyte ytterdörrar                                                | -364 223          | -253 075          |
|              | Byte golvbrunn (Vattenbesparing 2019)                             | -14 363           | -297 103          |
|              | Tvättutrustning                                                   | 0                 | -193 005          |
|              | Utbyte av ytterbelysning                                          | -83 153           | -100 000          |
|              | Utbyte av switchar mm                                             | -34 446           | 0                 |
|              | Utbyte radiator                                                   | -11 061           | 0                 |
|              | Målning lekplats, garage (Nya kupor till garage 2019)             | -24 399           | -6 272            |
|              | Underhåll mark och utemiljö (asfaltering utanför garage 2019)     | -304 738          | -137 172          |
|              |                                                                   | <b>-1 367 633</b> | <b>-986 627</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                   |                   |
|              | Medelantal anställda                                              | 0                 | 0                 |
|              | Arvode till styrelsen                                             | -28 035           | -186 290          |
|              | Löner för anställda                                               | -27 925           | -26 175           |
|              | Vicevärdsarvode                                                   | -47 300           | -45 500           |
|              | Övriga arvoden                                                    | -12 250           | -6 000            |
|              | Övriga personalkostnader                                          | -900              | 0                 |
|              | Revisionsarvode                                                   | -5 000            | -5 000            |
|              | Sociala avgifter                                                  | -47 498           | -53 313           |
|              | Utbildning                                                        | 0                 | -4 675            |
|              |                                                                   | <b>-168 907</b>   | <b>-326 953</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                   |                   |
|              | Byggnader                                                         | -1 846 670        | -1 662 532        |
|              | Markanläggningar                                                  | -133 422          | -122 666          |
|              | Inventarier                                                       | 0                 | -137 955          |
|              | <b>Summa avskrivningar</b>                                        | <b>-1 980 092</b> | <b>-1 923 153</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>Övrig rörelsekostnader</b>                                     |                   |                   |
|              | Utrangering tvättstugor och ventilation tvättstugor               | -85 029           | 0                 |
|              |                                                                   | <b>-85 029</b>    | <b>0</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--------|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                     |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                       | 91 185 666         | 89 713 950         |
|        | Elmätare för digital avläsning exkl. avdragen moms pga IMD | 899 000            | 0                  |
|        | Ventilation tvättstugor                                    | 1 313 966          | 0                  |
|        | Årets investering byggnader tvättstuga                     | 3 413 319          | 1 471 716          |
|        | Utrangering elmätare                                       | -112 500           | 0                  |
|        | Avgår moms IMD på solcellsanläggning                       | -295 006           | 0                  |
|        | Utrangering tvättstugor                                    | -311 384           |                    |
|        | Utrangering ventilation tvättstugor                        | -39 770            |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                            | 1 957 635          | 1 957 635          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                | 1 505 442          | 1 505 442          |
|        | Årets investering laddstationer                            | 242 000            | 0                  |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>            | <b>99 758 368</b>  | <b>94 648 743</b>  |
|        | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>              |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                           | -27 841 773        | -26 179 242        |
|        | Årets försäljning, utrangering byggnad                     | 0                  | 0                  |
|        | Årets avskrivningar byggnader                              | -1 846 672         | -1 662 532         |
|        | Utrangering elmätare                                       | 112 500            | 0                  |
|        | Utrangering tvättstugor                                    | 240 160            |                    |
|        | Utrangering ventilation till tvättstugor                   | 25 967             |                    |
|        | Åter avskrivning efter momsåterbäring solcellsanläggning   | 28 326             | 0                  |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                    | -317 492           | -194 825           |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                       | -133 422           | -122 666           |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>     | <b>-29 732 405</b> | <b>-28 159 265</b> |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                              | <b>70 025 963</b>  | <b>66 489 478</b>  |
|        | Bokförda värden byggnader                                  | 66 771 799         | 63 343 893         |
|        | Bokförda värden mark                                       | 1 957 635          | 1 957 635          |
|        | Bokförda värden markanläggningar                           | 1 296 529          | 1 187 950          |

**Fastighetsbeteckning:** Brytärten 1, Märgärten 1-2, Sockerärten 1-2 i Östersund

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1977    | 173 000 000        | 49 000 000        | 222 000 000        | 222 000 000        |
| Lokaler           | 1977    | 2 301 000          | 2 798 000         | 5 099 000          | 5 099 000          |
|                   |         | <b>175 301 000</b> | <b>51 798 000</b> | <b>227 099 000</b> | <b>227 099 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

| Not 11 | Pågående nyanläggningar                                            |                |                |
|--------|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar elmätare                    | <b>336 250</b> | <b>0</b>       |
|        | Årets Investering elmätare samt byte slang avloppsvent under taken | 912 755        | 336 250        |
|        | Omklassificering Elmätare (ing moms IMD 224 750 som avräknas)      | -1 123 750     | 0              |
|        | <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>                      | <b>125 255</b> | <b>336 250</b> |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |                |                |
|--------|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | Förutbetald försäkring                              | 255 108        | 245 409        |
|        | Förutbetald el, värme, vatten, renhållning          | 0              | 0              |
|        | Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 230 953        | 228 605        |
|        | Förutbetald administration                          | 191 708        | 191 749        |
|        | Förutbetald fastighetsskötsel                       | 258 496        | 258 496        |
|        | Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 0              | 0              |
|        | Upplupna ränteintäkter                              | 0              | 0              |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 199         | 11 994         |
|        |                                                     | <b>947 464</b> | <b>936 253</b> |

| Not 13 Bank           |  |                |  |                |
|-----------------------|--|----------------|--|----------------|
| Swedbank              |  | 543 489        |  | 543 989        |
| Länsförsäkringar bank |  | 20 080         |  | 20 080         |
|                       |  | <b>563 569</b> |  | <b>564 069</b> |

| Not 14 Eget kapital                                             |                  |                      |                     |                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|----------------|
|                                                                 | Insatser         | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång                                         | 1 597 100        | 7 973 549            | 13 658 875          | 1 072 310      |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut                         |                  | 0                    | 1 072 310           | -1 072 310     |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan |                  | 1 150 000            | -1 150 000          |                |
| Lanspråkstagande av fond för yttre underhåll                    |                  | -1 367 633           | 1 367 633           |                |
| Årets Resultat                                                  |                  |                      |                     | 510 121        |
| Belopp vid årets utgång                                         | <b>1 597 100</b> | <b>7 755 916</b>     | <b>14 948 816</b>   | <b>510 121</b> |

| Not 15 Skulder till kreditinstitut |              |           |            |                   |                      |
|------------------------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Låneinstitut                       | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                       |              | 1,58%     | 2022-09-30 | 14 581 716        | 150 328              |
| Stadshypotek                       |              | 1,24%     | 2021-03-30 | 4 562 500         | 50 000               |
| Stadshypotek                       |              | 1,31%     | 2022-06-30 | 1 046 851         | 11 412               |
| Swedbank                           |              | 1,12%     | 2022-03-11 | 9 407 648         | 265 004              |
| Swedbank                           |              | 1,20%     | 2023-03-10 | 9 790 463         | 275 788              |
| Swedbank                           |              | 1,01%     | 2021-04-23 | 3 685 241         | 103 084              |
|                                    |              |           |            | <b>43 074 419</b> | <b>855 616</b>       |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>34 124 146</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 3 422 464         |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 38 796 339        |

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            | 58 276 000        | 58 276 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>58 276 000</b> | <b>58 276 000</b> |

| Not 16 Medlemmarnas inre fond |  |                  |  |                  |
|-------------------------------|--|------------------|--|------------------|
| Ingående värde                |  | 4 183 193        |  | 3 926 196        |
| Avsättning                    |  | 565 486          |  | 565 486          |
| Uttag                         |  | -374 058         |  | -308 489         |
|                               |  | <b>4 374 622</b> |  | <b>4 183 193</b> |

| Not 17 Aktuell skatteskuld  |  |                |  |               |
|-----------------------------|--|----------------|--|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld |  | 102 187        |  | 64 669        |
|                             |  | <b>102 187</b> |  | <b>64 669</b> |



**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                             |              |               |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Personalens källskatt       | 150          | 61 944        |
| Arbetsgivaravgifter         | 5 689        | 31 006        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0            | 1 250         |
|                             | <b>5 839</b> | <b>94 200</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 0                | 5 000            |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 446 426          | 503 815          |
| Upplupna räntekostnader                             | 50 089           | 50 704           |
| Upplupen revision                                   | 25 500           | 23 406           |
| Upplupen pågående byte elmätare                     | 0                | 336 250          |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 48 022           | 121 508          |
| Förskott investeringsstöd för elbilsaddning         | 0                | 165 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 326 450        | 1 336 254        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 85 768           | 55 627           |
|                                                     | <b>1 982 255</b> | <b>2 597 564</b> |

\_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

 \_\_\_\_\_  
 Carl-Henrik Jonasson

 \_\_\_\_\_  
 Helena Pantzar

 \_\_\_\_\_  
 Henrik Blom

 \_\_\_\_\_  
 Johan Haase

 \_\_\_\_\_  
 Mats Borgström

 \_\_\_\_\_  
 Moa Breivik

 \_\_\_\_\_  
 Per Wik

 \_\_\_\_\_  
 Sten-Olof Schärdin

 \_\_\_\_\_  
 Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

 \_\_\_\_\_  
 Jens Evaldsson  
 Revisor vald av föreningsstämman

 \_\_\_\_\_  
 BoRevision i Sverige AB  
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillsjön i Östersund, org nr 793200-2186

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillsjön 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. Revisoreernas 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 Lillsjön 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. Revisor 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 fortlopande 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

.....

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....

Jens Evaldsson

Av föreningen vald revisor