

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Solgård med säte i Östersund (org.nr 793200-0842) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Abborren, byggd år 1935 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag i Östersund enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
24	lägenheter (bostadsrätt)	1340,3
1	lokaler (hyresrätt)	77
13	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På grund av coronapandemin hölls stämman genom poströstning. Styrelse samt rösträknare, totalt 7 personer deltog på plats. Utöver dessa hade ytterligare fyra röster lämnats via post vilket ger ett deltagande på 11 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 24 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Oskar Stener	ordförande
Stefan Nässén	vice ordförande
Gunbritt Nilsson	sekreterare
Lars-Åke Larsson	ledamot
Thord Modén	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anna-Karin Lindh	styrelsesuppleant
Willy Runnzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Oskar Stener och Lars-Åke Larsson samt suppleant Anna-Karin Lindh.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oskar Stener, Thord Modén, Lars-Åke Larsson och Gunbritt Nilsson två i förening.

Revisor har varit Mi Edvinsson med Birger Ekerlid som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

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

Fritidsverksamhet och aktiviteter/information

Några fritidsverksamheter har inte genomförts under året. Detta främst beroende på coronapandemin. Vid årsmötet diskuterades frågan om information till medlemmarna och hur vi kan förmedla det. Bestämde att vi sätter upp informationsblad i trappuppgångarna efter våra styrelsemöten och när annan information kan behöva lämnas. Information kan också när så bedöms nödvändigt lämnas i medlemmarnas postfack. Så har skett under sommaren och hösten/vintern.

Under hösten hölls ett möte med Brf Södertorg då gemensamma ärenden diskuterades. Bl.a. togs frågor kring bilkörning på innergårdarna och sophantering upp. Ett informationsblad kring detta samt vad man bör tänka på har lämnats i samtliga medlemmars postfack. En rengöring av soprummet och sopkärlen har beställts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från juli 2020 och arbetet 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: 66 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-02.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Målning trapphus, brandlarm och kameraövervakning
2016	Vattenledning, vattenutkastare och el i sopbod
2018	Målning skorstenar, uppsättning snörasskydd garage mot p-platser
2019	Installering av ventiler i kranar för att spara vatten och energi

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2022	Inget större planerat för huset. Mindre puts- och målningsarbeten utomhus ska utföras (nederdel av fasad, balkonger, skorstenar.) Gammalt igensatt fönster på tredje våningen ska kontrolleras och om növändigt åtgärdas. Inomhus ska vissa delar lagas (dörrposter, lister, trappräcken).
2021	Buskar i trädgården ska ansas.
2021-2022	Då det är väldigt trångt vid vissa parkeringsplatser vid slänten har styrelsen diskuterat möjligheten att göra dessa platser större. En utredning får visa om detta är möjligt och vad det skulle innebära ekonomiskt.

Föreningen har påbörjat en inventering av skräp/material i källare och vind. Tanken var att under april månad gå ut med en uppmaning om att märka upp de saker som medlemmar äger och önskar ha kvar. Därefter skulle en utrensning och uppstädning ske av utrymmena. Coronapandemin gjorde dock att det arbetet sköts till hösten. Då situationen med covidviruset fortfarande var allvarlig under hösten, så har det inte gjorts något gemensamt arbete med detta under hösten heller. Förhoppningen är att det ska kunna ske under nästa år 2021. Informationsblad har gått ut till medlemmarna om att redan nu städa bort sådant som förvaras felaktigt i källar- och vindsutrymmen. I samband med att utrensning sker så planeras att iordningsställa nuvarande cykelförråd så att en del av utrymmet kan användas till annat.

Någon vårstädning av innergården utfördes inte heller pga coronapandemin.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 2 %.

I budget för 2021 ingår 69 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 691 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 075	1 065	1 059	1 014	1 013
Rörelseresultat i tkr	283	188	245	281	216
Resultat efter finansiella poster i tkr	250	149	203	238	172
Balansomslutning i tkr	3 802	3 713	3 791	3 790	3 664
Soliditet %	24,4	18,3	14,0	11,6	2,4
Årsavgift/kvm* i kr	691	678	671	671	659
Driftskostnad/kvm i kr	336	396	360	355	365
Räntekostnad/kvm i kr	23	28	30	30	31
Bankskuld/kvm i kr	1 826	2 010	2 180	2 300	2 404

*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 jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 867	422 000	57 677	148 977
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			148 977	-148 977
Innevarande års avs/dis		66 000	-66 000	
Årets resultat				249 721
Belopp Vid årets slut	49 867	488 000	140 654	249 721

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	422 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	66 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	488 000

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	140 654
Årets resultat	<u>249 721</u>
Summa	390 375

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	390 375
--------------------------------	----------------

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	1 074 509	1 064 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 785	27 212
Summa rörelseintäkter		1 098 294	1 091 870

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-476 380	-561 045
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 636	-119 630
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-21 910	-17 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 413	-206 067
Summa rörelsekostnader		-815 339	-903 837

Rörelseresultat

282 955 **188 033**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		44	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 278	-39 130
Summa finansiella poster		-33 234	-39 056

Årets resultat

249 721 **148 977**



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	2 361 191	2 552 604
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 361 191	2 552 604
Summa anläggningstillgångar		2 361 191	2 552 604
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		57	2 416
Kundfordringar		8 959	0
Avräkningskonto HSB		1 315 681	1 040 248
Övriga kortfristiga fordringar		17 102	14 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	98 799	103 290
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 440 598	1 160 745
Summa omsättningstillgångar		1 440 598	1 160 745
Summa tillgångar		3 801 789	3 713 349

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 867	49 867
Fond för yttre underhåll		488 000	422 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		537 867	471 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 654	57 677
Årets resultat		249 721	148 977
<i>Summa fritt eget kapital</i>		390 375	206 654
Summa eget kapital	Not 10	928 241	678 521
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 162 447	1 307 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 162 447	1 307 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 425 500	1 541 023
Medlemmarnas inre fond	Not 12	23 553	23 553
Leverantörsskulder		115 026	43 915
Aktuell skatteskuld	Not 13	14 206	7 782
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 434	4 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	129 382	106 998
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 711 101	1 727 578
Summa skulder		2 873 548	3 034 828
Summa eget kapital och skulder		3 801 789	3 713 349

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

Fastighetsens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetsens 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 3,8% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Ärsavgifter bostäder	926 724	908 520
	Hysesintäkt lokaler	61 800	60 864
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 000	31 000
	Hysesintäkt övrigt	0	936
	Ärsavgift el	35 881	47 502
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 248	2 365
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 143	10 233
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 713	3 238
		1 074 509	1 064 658
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Utfakturerat delade kostnader brf Södertorg	23 785	27 212
		23 785	27 212
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-44 233	-56 423
	El	-135 885	-210 698
	Vatten	-34 082	-33 658
	Renhållning	-56 213	-58 529
	Bevakningskostnader	0	-4 752
	TV, bredband, iptelefoni	-28 878	-26 336
	Serviceavtal	-21 200	-1 655
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-96 624	-95 310
	Försäkringar	-20 819	-17 553
	Fastighetsskatt	-37 696	-36 448
	Övriga driftskostnader	-751	-17 683
		-476 380	-561 045
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 888	-9 412
	Förvaltningskostnader	-89 977	-80 464
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 571	-9 638
	Kontorsutrustning och -material	0	-386
	Konsulter	0	-8 530
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
		-125 636	-119 630
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-15 045	-10 200
	Revisionsarvode	-3 060	-3 000
	Sociala avgifter	-3 805	-2 919
	Utbildning	0	-975
		-21 910	-17 094
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-167 864	-167 864
	Markanläggningar	-23 549	-23 549
	Inventarier	0	-14 655
	Summa avskrivningar	-191 413	-206 067

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 364 182	4 364 182		
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 100	9 100		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	490 872	490 872		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 864 154	4 864 154		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Ingående avskrivningar byggnader	2 150 823	1 982 959		
	Årets avskrivningar byggnader	-167 864	-167 864		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-160 727	-137 178		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-23 549	-23 549		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 502 963	-2 311 550		
	Utgående bokfört värde	2 361 191	2 552 604		
	Bokförda värden byggnader	2 045 495	2 213 359		
	Bokförda värden mark	9 100	9 100		
	Bokförda värden markanläggningar	306 596	330 145		
Fastighetsbeteckning:	Abborren 1 i Östersund				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1930	9 000 000	3 685 000	12 685 000	12 685 000
Lokaler	1930	221 000	119 000	340 000	340 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		18 952	18 469
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning		0	
Förutbetalda kabel-TV och bredband		23 604	23 760
Förutbetalda administration		28 333	28 319
Förutbetalda fastighetskötsel		27 910	27 910
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 832
		98 799	103 290

Not 10 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 867	422 000	57 677	148 977
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	148 977	-148 977
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		66 000	-66 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				249 721
Belopp vid årets utgång	49 867	488 000	140 654	249 721

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2021-09-30	122 250	3 000
Stadshypotek		1,23%	2021-01-30	1 196 250	45 000
Stadshypotek		1,23%	2023-07-30	1 269 447	107 000
				2 587 947	155 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 162 447**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 620 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **1 812 947**
 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	4 041 500	4 041 500
Summa ställda säkerheter	4 041 500	4 041 500

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	23 553	23 553
	23 553	23 553

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	14 206	7 782
	14 206	7 782

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	3 434	0
Personalens källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	643
Övriga kortfristiga skulder	0	2 764
	3 434	4 307

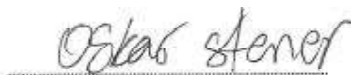
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen fastighetsförvaltning	1 608	6 120
Upplupen revision	9 800	9 412
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 190	11 332
Upplupna räntekostnader	6 095	2 885
Förutbetalda årsavgifter och hyror	93 189	74 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	2 535
	129 382	106 998

3/05 2021


 Gun-Britt Nilsson


 Lars-Åke Larsson


 Oskar Stener


 Stefan Nässén


 Thord Modén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10


 Mi Edvinsson
 Revisor vald av föreningsstämman


 Richard Ohlsson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Solgård i Östersund, org.nr. 793200-0842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Solgård 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 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. Revisorens 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, 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 HSBs bnf Solgård 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. 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 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:

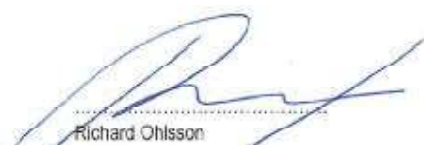
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 10 / 5 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mi Edvinsson
Av föreningen vald revisor