

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stenbiten med säte i Östersund (org.nr 793200-0693) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stenbiten, byggd år 1947 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
102	lägenheter (bostadsrätt)	5 970
18	lokaler (hyresrätt)	817
1	garage	
71	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 103 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Westergren	ordförande
Astrid Hedquist	vice ordförande
Heléne Brandelius	sekreterare
Ulf Kårwik	ledamot
Jan Erik Larsson	ledamot
Annelie Sivertsson	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Westergren, Jan Erik Larsson samt Annelie Sivertsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Westergren, Heléne Brandelius, Agneta Larsson och Ulf Kårwik två i förening.

Revisor har varit Margaretha Andersson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Monica Esteby och Anette Svedin.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 4 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nya torktumlare till tvättstugorna. Renovering av källarna på Lottgatan 20 och 24 där tvättstugorna finns, byte till säkerhetsdörrar samt byte av armatur.
2017	Byte av låssystem i samtliga lägenhetsdörrar. Installation av kodlås i portarna.
2018	Inga större åtgärder genomfördes.
2019	Inga större åtgärder genomfördes.
2020	Automatisk belysning monterades i samtliga trappuppgångar. Omfattande asfaltarbeten har genomfört på föreningens mark. Projektering av renovering av fasader och balkonger, samt tak över entréer och balkonger på översta våningarna.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2022	Renovering och tilläggsisolering av samtliga fasader. Renovering av balkonger. Bygge av tak över samtliga ingångar samt över balkongerna på översta våningarna.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 3%.

I budget för 2021 ingår 18 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 7% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 626 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Höjda avgifter för bl.a. vatten, uppvärmning och sophämtning. Omfattande renovering och isolering av fasader samt renovering av balkonger. Bygge av tak över entréer och balkonger på översta våningarna.

Medlemsinformation

Av föreningens 102 medlemslägenheter har under året 17 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 190	4 112	3 999	3 877	3 837
Rörelseresultat i tkr	408	559	104	503	149
Resultat efter finansiella poster i tkr	408	560	107	504	161
Balansomslutning i tkr	11 531	10 905	10 499	10 339	10 056
Soliditet %	90,0	92,0	89,7	90,1	87,8
Årsavgift/kvm* i kr	585	575	559	543	535
Driftskostnad/kvm i kr	409	402	434	441	426
Räntekostnad/kvm i kr	0	0	0	0	0
Bankskuld/kvm i kr	0	0	0	0	0

*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	128 500	8 132 641	1 156 895	559 837
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			559 837	- 559 837
Innevarande års avs/dis		-233 674	233 674	
Årets resultat				408 094
Belopp Vid årets slut	128 500	7 898 967	1 950 406	408 094

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 132 641
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	4 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-237 674</u>
Fondbehållning vid årets slut:	7 898 967

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 950 406
Årets resultat	<u>408 094</u>
Summa	2 358 500

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 358 500**

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

RESULTATRÄKNING	2020-01-01 2020-12-31		2019-01-01 2019-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 189 719		4 111 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 562		0
Summa rörelseintäkter		4 252 281		4 111 616
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 779 987		-2 728 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-523 219		-561 315
Underhåll enligt plan	Not 6	-237 674		0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-89 811		-74 749
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-214 025		-188 356
Summa rörelsekostnader		-3 844 716		-3 552 895
Rörelseresultat		407 565		558 721
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		529		1 123
Räntekostnader och liknande resultatposter		0		-7
Summa finansiella poster		529		1 116
Årets resultat		408 094		559 837

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	5 397 744	5 611 769
Pågående nyanläggningar	Not 10	132 753	45 598
Summa materiella anläggningstillgångar		5 530 497	5 657 367

Summa anläggningstillgångar

5 530 497 **5 657 367**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 544
Avräkningskonto HSB		3 262 561	2 494 875
Övriga kortfristiga fordringar		32 327	15 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	264 654	294 855
Summa kortfristiga fordringar		3 559 542	2 806 373

Bank

Not 12 2 441 336 2 441 336

Summa kassa och bank

2 441 336 2 441 336

Summa omsättningstillgångar

6 000 878 **5 247 709**

Summa tillgångar

11 531 376 **10 905 076**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		128 500	128 500
Fond för yttre underhåll		7 898 967	8 132 641
Summa bundet eget kapital		8 027 467	8 261 141

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 950 406	1 156 895
Årets resultat		408 094	559 837
Summa fritt eget kapital		2 358 500	1 716 732

Summa eget kapital

Not 13 **10 385 967** **9 977 873**

Skulder

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond	Not 14	101 277	101 277
Leverantörsskulder		429 288	411 484
Aktuell skatteskuld	Not 15	58 563	32 638
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 094	11 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	542 187	370 473
Summa kortfristiga skulder		1 145 409	927 203

Summa skulder

1 145 409 **927 203**

Summa eget kapital och skulder

11 531 376 **10 905 076**



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 1,2% av anskaffningsvärdet.

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 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.

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 0 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 494 340	3 392 520
	Hysesintäkt lokaler	360 957	358 818
	Hysesintäkt garage och bilplatser	95 370	95 700
	Hysesintäkt övrigt	2 000	6 640
	Hysesrabatter	-15 516	0
	Årsavgift värme	43 968	42 828
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	158 460	158 460
	Intäkt andrahandsupplåtelse	11 824	10 851
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 375	23 651
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 941	22 148
		4 189 719	4 111 616
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	54 020	0
	Bidrag Hyresnedsättning p.g.a covid 19	8 542	0
		62 562	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-249 820	-141 231
	El	-333 631	-372 432
	Uppvärmning	-935 789	-1 052 726
	Vatten	-259 057	-216 588
	Renhållning	-156 905	-122 363
	TV, bredband, iptelefoni	-36 671	-36 652
	Obligatoriska besiktningar	-2 940	0
	Serviceavtal	-51 474	-3 309
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-456 964	-481 589
	Försäkringar	-51 668	-43 200
	Fastighetsskatt	-170 118	-164 814
	Övriga driftskostnader	-74 951	-93 572
		-2 779 987	-2 728 476
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 783	-9 805
	Förvaltningskostnader	-293 647	-291 917
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 389	-26 664
	Föreningsverksamhet	-500	-500
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-156 300	-142 725
	Konsulter	0	-47 519
	Förbrukningsinventarier	0	-7 585
	Medlemsavgifter HSB	-34 600	-34 600
		-523 219	-561 315
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll belysning	-85 500	0
	Underhåll garageuppfart	-152 174	0
		-237 674	0
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året		
	Arvode till styrelsen	-76 422	-59 967
	Revisionsarvode	-1 729	-1 729
	Sociala avgifter	-11 660	-11 428
	Utbildning	0	-1 625
		-89 811	-74 749
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-214 025	-188 356
	Summa avskrivningar	-214 025	-188 356



Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 005 233	18 005 233		
Ingående anskaffningsvärde mark		128 200	128 200		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		310 094	310 094		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		18 443 527	18 443 527		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-12 521 664	-12 333 308		
Årets avskrivningar byggnader		-214 025	-188 356		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-310 094	-310 094		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 045 783	-12 831 758		
Utgående bokfört värde					
		5 397 744	5 611 769		
Bokförda värden byggnader		5 269 544	5 483 569		
Bokförda värden mark		128 200	128 200		
Fastighetsbeteckning:	Stenbiten 1				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1947	42 000 000	14 200 000	56 200 000	56 200 000
Lokaler	1947	1 404 000	1 032 000	2 436 000	2 436 000
		43 404 000	15 232 000	58 636 000	58 636 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 20

Not 10 Pågående nyanläggningar		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar		45 598	4 725
Årets Investering fasadrenovering		87 155	40 873
Utgående värde pågående nyanläggningar		132 753	45 598

Pågående nyanläggningar avser fasad och balkongrenovering och planeras vara klart år 2022 till en total kostnad av ca 17 000 000 kr

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		53 734	51 668
Förutbetald kabel-TV och bredband		22 745	60 992
Förutbetald administration		99 112	90 868
Förutbetald fastighetsskötsel		89 063	91 327
		264 654	294 855


Not 12 Bank		2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto Länsförsäkringar		2 441 336	2 441 336
		2 441 336	2 441 336

Not 13 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31	
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	128 500	8 132 641	1 156 895	559 837
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	559 837	-559 837
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		4 000	-4 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-237 674	237 674	
Årets Resultat				408 094
Belopp vid årets utgång	128 500	7 898 967	1 950 406	408 094




Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	101 277	102 178
Uttag	0	-901
	<u>101 277</u>	<u>101 277</u>
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	58 563	32 638
	<u>58 563</u>	<u>32 638</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	14 094	11 331
	<u>14 094</u>	<u>11 331</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	143 026	44 296
Upplupen revision	10 500	9 592
Förutbetalda årsavgifter och hyror	351 223	316 585
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 438	0
	<u>542 187</u>	<u>370 473</u>

23 / 3 2021


Agneta Larsson


Annelie Sivertsson


Astrid Hedquist

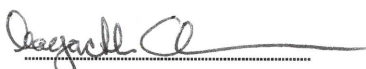

Heléne Brandelius



Jan-Erik Larsson


Leif Westergren


Ulf Kärvik

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31


Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenbiten i Östersund, org.nr. 793200-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenbiten i Östersund för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 Stenbiten 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

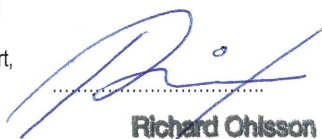
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

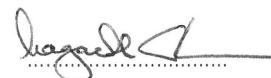
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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, 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 31/3 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor