



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Boden i Säfle



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Boden i Säftele
Årsredovisning 2019-07-01 - 2020-06-30



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
136 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
2684 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
231 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
717 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Boden i Säffle

Org nr 774400-0352

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Säffle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Säffle, Boden 4, som stod färdigställd år 1954. Fastigheten består av 3 hus med 59 bostäder på totalt 3 519,0 m² i 8 trappuppgångar på Annelundstorget 2A, B och Lugnadalsvägen 1A,B, 3 och 5A, B och C samt 8 lokaler på 543,0 m². Föreningen har även 8 st bilplatser och 16 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2019. En extrastämma hölls den 2 april 2020 för att besluta angående ombyggnation av ventilationssystem. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits samt 6 projektmöten angående kommande radonåtgärder. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Jan Andersson	ordförande	
Britt-Marie Albinsson	vice ordförande	
Ulrica Fredriksson	ledamot	
Kristoffer Andersson	ledamot	
Göran Edvardsson	ledamot	i tur att avgå
Roy Johansson	utsedd av HSB Värmland	samt sekreterare

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Jan Andersson, Britt-Marie Albinsson, Ulrika Fredriksson och Kristoffer Andersson, två i förening.

Valberedning: Består av Susanne Hagelin.

Revisorer: Revisorer har varit Camilla Carlsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel
Vattenfall	El och nät
Värmevärden	Fjärrvärme
Säffle Kommun	Vatten och sophämtning
Suez	Sopsortering
TeliaSonera	Kabel-TV
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering	2014
Byte garageportar	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-18.

Reparationer: Brand i lgh Lugnadalsgatan 1 B, försäkringsärende.

Underhåll: Under året har lagning och målning av socklar utförts till en kostnad av ca 72 tkr. Målning panel ca 69 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2020-06-20.

Enligt upprättad underhållsplan skall takbyte genomföras år 2023/2024 till en kostnad av 2 mkr och radonåtgärder år 2020/2021 för 3,5 mkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 717 kr/m² och är en höjning med 0,5% från föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalar var och en direkt till leverantör. Utöver avgiften tillkommer en Kabel-TV avgift på 71 kr/månad.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 930 504kr. Under året har föreningen amorterat 119 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (8) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66 st varav röstberättigade medlemmar 60 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	2 742	2 729	2 654	2 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	66	133	109	-79
Soliditet, %	22%	22%	21%	20%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	717	713	692	660
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	2 684	2 713	2 743	2 773
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	443	476	454	465

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 270	3 207 576	-261 040	132 873
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			132 873	-132 873
Avsättning framtida underhåll enligt plan		165 569	-165 569	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-140 630	140 630	
Årets resultat				65 507
Belopp vid årets utgång	102 270	3 232 515	-153 106	65 507

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	-128 167
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	140 630
Avsättning till underhållsfonden*	-165 569
Årets resultat	65 507
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	-87 599

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat underskott överföres i ny räkning	-87 599
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan med avsteg för stambyte.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 715 546	2 729 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 672	0
Summa rörelseintäkter		2 742 218	2 729 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 734 563	-1 624 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 223	-315 904
Personalkostnader och arvode	Not 6	-69 406	-50 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 731	-377 161
Summa rörelsekostnader		-2 471 923	-2 368 783
Rörelseresultat		270 294	360 557
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		272	342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 059	-228 027
Summa finansiella poster		-204 787	-227 685
Resultat efter finansiella poster		65 507	132 873
Årets resultat		65 507	132 873

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 160 462	12 501 653
Pågående nyanläggningar	Not 9	16 713	0
Inventarier och installationer	Not 10	40 039	44 579
Summa materiella anläggningstillgångar		12 217 214	12 546 232

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

12 217 714 12 546 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 365	17 947
Övriga fordringar	Not 12	11 283	8 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	147 004	126 841
Summa kortfristiga fordringar		167 652	153 067

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	614 413	614 140
Summa kortfristiga placeringar		614 413	614 140

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 639 234	1 418 088
Summa kassa och bank		1 639 234	1 418 088

Summa omsättningstillgångar

2 421 298 2 185 295

Summa tillgångar

14 639 012 14 732 027

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	102 270	102 270
Fond för yttre underhåll	3 232 515	3 207 576
Summa bundet eget kapital	3 334 785	3 309 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-153 107	-261 040
Årets resultat	65 507	132 873
Summa fritt eget kapital	-87 599	-128 168

Summa eget kapital	3 247 186	3 181 678
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 810 704	10 930 504
Summa långfristiga skulder		10 810 704	10 930 504

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	119 800	119 800
Leverantörsskulder		64 744	109 705
Skatteskulder		16 228	14 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	100 827	100 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	279 524	275 961
Summa kortfristiga skulder		581 122	619 844

Summa skulder		11 391 826	11 550 348
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		14 639 012	14 732 027
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 33 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,61 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2019.

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

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 1 990 tkr.

Föreningen har inga lån som löper ut under nästa räkenskapsår. Den del av lånen som ska amorteras 2020/2021 redovisas som kortfristig.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 522 568	2 473 392
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-500
	Hysesintäkt bostäder	0	18 264
	Hysesintäkt lokaler	71 040	96 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	67 703	67 811
	Hysesrabatter	-9 350	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 336	51 336
	Avsatt till inre fond	-6 948	-6 948
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 241	9 719
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 299
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 955	18 727
		2 715 546	2 729 340
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	3 672	0
	Bidrag	23 000	0
		26 672	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-94 308	-94 246
	El	-77 708	-79 778
	Uppvärmning	-606 664	-597 707
	Vatten	-197 228	-193 791
	Renhållning	-57 341	-52 877
	Bevakningskostnader	-16 114	-13 926
	TV, bredband, iptelefoni	-49 612	-50 911
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 438
	Serviceavtal	-3 180	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-378 577	-414 514
	Försäkringar	-39 473	-37 598
	Fastighetsskatt	-52 191	-52 191
	Periodiskt underhåll	-140 630	0
	Övriga driftskostnader	-21 539	-32 884
		-1 734 563	-1 624 861
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 004
	Förvaltningskostnader	-259 736	-215 775
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 713	-8 291
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 434	-2 509
	Konsulter	-2 375	-46 000
	Medlemsavgifter HSB	-28 075	-28 075
	Stämma och styrelse	-11 390	-6 250
		-322 223	-315 904
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-46 700	-32 100
	Löner för anställda	-2 550	0
	Övriga arvoden	0	-3 300
	Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-15 456	-10 757
		-69 406	-50 857
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-341 191	-372 208
	Maskiner och inventarier	-4 540	-4 953
		-345 731	-377 161

Not 8	Byggnader och mark			2020-06-30	2019-06-30	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			21 218 335	21 218 335	
	Ingående anskaffningsvärde mark			77 531	77 531	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			21 295 866	21 295 866	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-8 794 213	-8 422 005	
	Årets avskrivningar byggnader			-341 191	-372 208	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-9 135 404	-8 794 213	
	Utgående bokfört värde			12 160 462	12 501 653	
	Bokförda värden byggnader			12 082 931	12 424 122	
	Bokförda värden mark			77 531	77 531	
	Fastighetsbeteckning:	Boden 4				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1964	12 400 000	3 297 000	15 697 000	15 697 000
	Lokaler		398 000	112 000	510 000	510 000
			12 798 000	3 409 000	16 207 000	16 207 000

Not 9	Pågående nyanläggningar				
	Årets Investering			16 713	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			16 713	0

Not 10	Inventarier och installationer				
	Ingående anskaffningsvärden			49 532	0
	Årets investeringar			0	49 532
	Utgående anskaffningsvärden			49 532	49 532
	Ingående avskrivningar			-4 953	0
	Årets avskrivningar			-4 540	-4 953
	Utgående avskrivningar			-9 493	-4 953
	Utgående bokfört värde			40 039	44 579
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.				

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500

Not 12	Övriga fordringar				
	Skattekonto			11 283	8 279

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			20 473	19 001
	Förutbetald kabel-TV och bredband			4 134	4 134
	Förutbetald HSB			122 397	103 706
				147 004	126 841

Not 14	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Länsförsäkringar Fasträntekonto	0,5%	3 mån	614 413	614 140
				614 413	614 140

Not 15	Kassa och bank				
	Swedbank Företagskonto			1 639 234	1 418 088
				1 639 234	1 418 088

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,20%	2025-01-30	1 393 334	62 420
Stadshypotek		1,76%	2021-12-01	1 194 670	12 380
Stadshypotek		1,83%	2021-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek		1,85%	2022-10-30	4 342 500	45 000
				10 930 504	119 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 810 704
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,91%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	479 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 331 504

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	11 556 700	11 556 700
Summa ställda säkerheter	11 556 700	11 556 700

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	12 555	9 990
Medlemmars inre fond	88 272	90 037
	100 827	100 027

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	12 552	10 356
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 388	34 757
Upplupna räntekostnader	29 752	29 288
Upplupen revision	9 250	9 000
Upplupna gemensamma kostnader	6 040	5 875
Arvode stämмоvald revisor	3 500	3 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	185 042	183 185
	279 524	275 961

Säffle 5/11 2020


Jan Andersson


Ulrica Fredriksson

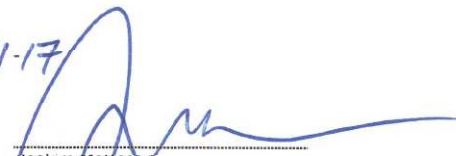

Kristoffer Andersson


Roy Johansson


Goran Edvardsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-17


Camilla Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Boden i Säffle, org.nr. 774400-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Boden i Säffle för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 HSB Brf Boden i Säffle för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Säffle den 17/11 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Camilla Carlsson

Av föreningen vald revisor