

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Förmannen med säte i Sandviken (org.nr 785500-0761) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Förmannen 8 och 12, byggd år 1939 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
37	lägenheter (bostadsrätt)	1 962
2	lokaler (hyresrätt)	131
27	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls på Mjölkbaren den 2020-06-11. På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 38 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tomas Ersson	ordförande
Lilian Grundh	vice ordförande/miljöansvarig
Birgitta Thorslund	sekreterare
Stefan Svensk	ledamot
Fredrik Öhrman	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ann-Sofie Eriksson	styrelsesuppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Ersson, Lilian Grundh, Birgitta Thorslund, Stefan Svensk samt suppleant Ann-Sofie Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Ersson, Lilian Grundh, Stefan Svensk, Birgitta Thorslund, två i förening.

Revisor har varit Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

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

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts från 2020-01-01 och arbetet med att redovisa moms på IMD har påbörjats. Retroaktiv rättelse gällande 2018-02-01 t o m 2020-12-31 kommer att ske under 2021 och kommer att redovisas under nästkommande 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: 43 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Genomgång/undersökning av ventilationen
2019	Installation av IMD (individuell mätning och debitering av el)
2016	Byte av fönster och balkongdörrar. Tätning av lägenheternas ventilkökanaler.
2015	Energibesparande åtgärder
2014	Utbyte av takrännor samt översyn av taken

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	Inga större underhållsåtgärder är planerade dom närmsta åren

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 43 000 kr för avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 832 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 37 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 884	1 885	1 844	1 837	1 852
Rörelseresultat i tkr	34	295	278	455	204
Resultat efter finansiella poster i tkr	-123	154	140	325	79
Balansomslutning i tkr	11 333	11 568	11 743	11 697	11 492
Soliditet %	20	20	19	18	15
Årsavgift/kvm* i kr	832	816	808	808	808
Driftskostnad/kvm i kr	484	480	472	488	535
Räntekostnad/kvm i kr	75	68	66	62	60
Bankskuld/kvm i kr	4 162	4 248	4 333	4 416	4 498

*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.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 810	0	1 583 498	549 311	153 695
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				153 695	-153 695
Innevarande års avs/dis			-241 617	241 617	
Årets resultat					-122 506
Belopp Vid årets slut	77 810	0	1 341 881	944 623	-122 506

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 583 498
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	43 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-284 617</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 341 881

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	944 623
Årets resultat	<u>-122 506</u>
Summa	822 117

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **822 117**

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	1 884 084	1 885 172
Summa rörelseintäkter		1 884 084	1 885 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 012 062	-1 004 005
Övriga externa kostnader	Not 4	-237 350	-224 870
Underhåll enligt plan	Not 5	-284 617	-46 245
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 854	-50 606
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 754	-264 449
Summa rörelsekostnader		-1 849 636	-1 590 174
Rörelseresultat		34 449	294 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		370	1 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 325	-143 122
Summa finansiella poster		-156 955	-141 302
Årets resultat		-122 506	153 695



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	10 042 562	10 312 316
	10 042 562	10 312 316

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

10 042 562	10 312 316
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

-1 569	12
--------	----

Avräkningskonto HSB

1 196 086	1 162 865
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

2 033	2 040
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	93 817	91 260
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

1 290 367	1 256 177
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 290 367	1 256 177
-----------	-----------

Summa tillgångar

11 332 929	11 568 493
------------	------------



Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	77 810	77 810
Fond för yttre underhåll	1 341 881	1 583 498
Summa bundet eget kapital	1 419 691	1 661 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	944 623	549 311
Årets resultat	-122 506	153 695
Summa fritt eget kapital	822 117	703 006

Summa eget kapital

Not 10 **2 241 808** **2 364 314**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 528 296	4 428 217
Summa långfristiga skulder		8 528 296	4 428 217

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		182 120	4 462 995
Leverantörsskulder		135 646	68 164
Aktuell skatteskuld	Not 12	5 954	3 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	12 399	1 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	226 705	239 841
Summa kortfristiga skulder		562 824	4 775 961

Summa skulder

9 091 120 **9 204 178**

Summa eget kapital och skulder

11 332 929 **11 568 493**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1.9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 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 3.870.723 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 632 972	1 600 896
	Hysesintäkt lokaler	118 704	114 660
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 825	30 525
	Hysesintäkt övrigt	0	3 060
	Årsavgift vatten	13 200	13 200
	Årsavgift el	78 948	95 225
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 264	8 838
	Ovrigt	1 171	18 768
		<u>1 884 084</u>	<u>1 885 172</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 500	-38 658
	El	-118 292	-107 513
	Uppvärmning	-297 924	-299 922
	Vatten	-162 759	-148 486
	Renhållning	-58 883	-50 187
	TV, bredband, iptelefoni	-14 318	-14 142
	Serviceavtal	-31 924	-23 943
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-174 749	-220 118
	Försäkringar	-27 109	-25 696
	Fastighetsskatt	-45 811	-44 062
	Ovriga driftskostnader	-23 793	-31 278
		<u>-1 012 062</u>	<u>-1 004 005</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 375	-12 588
	Förvaltningskostnader	-135 840	-120 465
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 087	-9 301
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-62 888	-57 601
	Förbrukningsinventarier	0	-6 755
	Medlemsavgifter HSB	-15 100	-15 100
	Arrende, hyra, leasing	-3 060	-3 060
		<u>-237 350</u>	<u>-224 870</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-284 617	-46 245
		<u>-284 617</u>	<u>-46 245</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-24 530	-19 400
	Vicevärdsarvode	-11 669	-20 004
	Sociala avgifter	-9 655	-11 202
		<u>-45 854</u>	<u>-50 606</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-269 754	-264 449
	Summa avskrivningar	<u>-269 754</u>	<u>-264 449</u>



Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 862 871	13 747 121
Årets investering byggnader	0	115 750
Ingående anskaffningsvärde mark	16 674	16 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 879 545	13 879 545

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 567 229	-3 302 781
Årets avskrivningar byggnader	-269 754	-264 449
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 836 983	-3 567 229

Utgående bokfört värde	10 042 562	10 312 316
Bokförda värden byggnader	10 025 888	10 295 642
Bokförda värden mark	16 674	16 674

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	10 217 000	3 110 000	13 327 000	13 327 000
		10 217 000	3 110 000	13 327 000	13 327 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	28 982	27 109
HSB	46 093	45 943
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 742	18 208
	93 817	91 260

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 810	0	1 583 498	549 311	153 695
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	153 695	-153 695
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			43 000	-43 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-284 617	284 617	
Årets Resultat					-122 506
Belopp vid årets utgång	77 810	0	1 341 881	944 623	-122 506



HSB - där möbiliteterna bor

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,04%	2022-01-25	4 424 468	44 224
Swedbank		1,52%	2024-08-23	3 115 948	105 624
Swedbank		1,51%	2025-09-11	1 170 000	32 500
				8 710 416	182 348

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 528 296
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	729 392
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 798 676

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 342 300	14 342 300
Summa ställda säkerheter	14 342 300	14 342 300

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 954	3 926
	5 954	3 926

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 661	0
Personalens källskatt	0	500
Arbetsgivaravgifter	11	535
Övriga kortfristiga skulder	3 727	0
	12 399	1 035

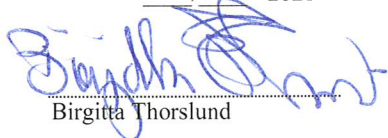


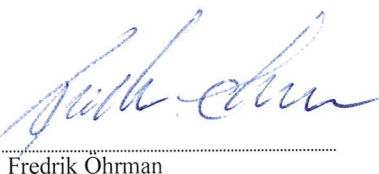
HSB – där möjligheterna bor

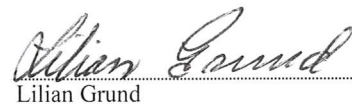
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

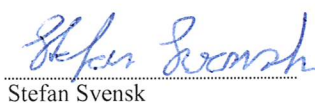
Upplupna sociala avgifter	4 151	4 085
Upplupna räntekostnader	7 311	13 864
Förutbetalda årsavgifter och hyror	125 414	133 771
El, Fjärrvärme, Vatten	57 226	56 714
Upplupet arvode	13 210	13 000
Upplupet revisionsarvode	13 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 893	5 407
	226 705	239 841

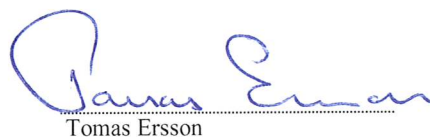
27 / 4 2021


Birgitta Thorslund


Fredrik Ohrman


Lilian Grund


Stefan Svensk


Tomas Ersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09


Johanna Gustavsson

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Förmannen i Sandviken, org.nr. 785500-0761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Förmannen i Sandviken 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Förmannen i Sandviken 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 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 provar 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.

Sandviken den 9 / 6 2021



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor