

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Triangeln med säte i Sandviken (org.nr 785500-2072) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Redaktören 2, byggd år 1955 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>
32	lägenheter (bostadsrätt)	1 797
2	lokaler (bostadsrätt)	227
20	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 juni 2020. På stämman deltog 3 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Pga Covid-19 hölls stämman utomhus och endast 3st medlemmar deltog. Vid budgetmötet var fastighetsförvaltare Johan Liljemark med via Teams och en i styrelsen var inte med pga. Covid-19.

Föreningen hade vid årets slut 35 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

David Lindholm	ordförande
Pär-Erik Jansson	vice ordförande
Gunnar Lundberg	sekreterare
Lars Wiklund	ledamot
Magnus Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är David Lindholm.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit David Lindholm, Pär-Erik Jansson, Gunnar Lundberg, Lars Wiklund, 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 och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Under året har föreningen tecknat fastighetsförvaltaravtal med HSB. Förvaltare har varit Johan Liljemark.

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: 87 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	OVK besiktning vuxenskolan
2017	Byte av torkskåp
2018	Målning av trapphus och tvätt utrymmen i källare
2019	Byte av torktumlare. Rengöring av fasad
2020	Utbyte avstyr-reglerutrustning, ref.givare i undercentral, byte av förstärkare kabel-TV.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	OVK-besiktning lägenheter. Vid behov byte av tvättmaskin
2022	Koll av grop asfalt vid parkering
2023	Vid behov målning av takdetaljer och smidesräcken
2024	Översyn hängrännor balkonger, översyn stuprännor ev, byta ut
2025	Målning fasad, byte av tvättmaskiner vid behov

Föreningen har påbörjat med större investering av skorstenstoppar och denna beräknas vara klar 2021.

Skorstenstopparna var planerade att åtgärdas hösten 2020, men pga. Covid-19 har inte entreprenören haft möjlighet att åtgärda detta. Åtgärden är nu framflyttad till våren 2021.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 92 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 778 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade kostnader snöröjning och vatten.

Medlemsinformation

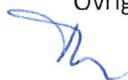
Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 726	1 710	1 713	1 718	1 726
Rörelseresultat i tkr	232	156	-19	308	378
Resultat efter finansiella poster i tkr	90	12	-176	131	195
Balansomslutning i tkr	8 734	8 738	8 870	9 903	9 918
Soliditet %	34,5	33,4	32,8	31,2	29,8
Årsavgift/kvm* i kr	759	744	744	744	744
Driftskostnad/kvm i kr	437	407	434	441	441
Räntekostnad/kvm i kr	70	71	78	88	91
Bankskuld/kvm i kr	2 644	2 719	3 124	3 207	3 289

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala ytan för bostäder.

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	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 236	144 334	1 338 224	1 360 839	11 805
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				11 805	-11 805
Innevarande års avs/dis			76 000	-76 000	
Årets resultat					90 329
Belopp Vid årets slut	66 236	144 334	1 414 224	1 296 643	90 329

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 338 224
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	87 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-11 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 414 224

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 296 643
Årets resultat	<u>90 329</u>
Summa	1 386 972

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 386 972
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		Not 2	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 726 447	1 709 593
Summa rörelseintäkter			1 726 447	1 709 593
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-884 780	-824 387
Övriga externa kostnader	Not 4		-214 191	-206 126
Underhåll enligt plan	Not 5		-11 000	-125 702
Personalkostnader och arvoden	Not 6		-74 538	-89 927
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7		-309 443	-307 805
Summa rörelsekostnader			-1 493 952	-1 553 946
Rörelseresultat			232 495	155 647
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			82	0
Räntekostnader och liknande resultatposter			-142 248	-143 842
Summa finansiella poster			-142 166	-143 842
Årets resultat			90 329	11 805

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 8	7 902 757	7 959 700
	7 902 757	7 959 700

Summa anläggningstillgångar

7 902 757	7 959 700
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	1 120	658
	718 623	665 319
	1 575	1 583
Not 9	110 346	110 494
	831 664	778 054

Kassa

Summa kassa och bank

0	165
0	165

Summa omsättningstillgångar

831 664	778 219
---------	---------

Summa tillgångar

8 734 421	8 737 919
-----------	-----------



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Triangeln i Sandviken

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	66 236	66 236
Upplåtelseavgifter	144 334	144 334
Fond för yttre underhåll	1 414 224	1 338 224
Summa bundet eget kapital	1 624 794	1 548 794

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 296 643	1 360 839
Årets resultat	90 329	11 805
Summa fritt eget kapital	1 386 972	1 372 643

Summa eget kapital

Not 10 **3 011 767** **2 921 438**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 034 886	5 367 600
Summa långfristiga skulder		3 034 886	5 367 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 317 506	135 864
Medlemmarnas inre fond	Not 12	10 802	10 802
Leverantörsskulder		109 995	59 715
Aktuell skatteskuld	Not 13	4 243	3 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 850	1 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 372	237 384
Summa kortfristiga skulder		2 687 768	448 881

Summa skulder

5 722 654 **5 816 481**

Summa eget kapital och skulder

8 734 421 **8 737 919**

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 2,1% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3.798.348 kr.

Noter		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 364 628	1 337 844
	Årsavgifter lokaler	127 428	124 920
	Årsavgifter egna	93 960	93 960
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 000	24 000
	Årsavgift el	62 275	77 718
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	46 500	46 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 656	4 651
		<u>1 726 447</u>	<u>1 709 593</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-66 851	-40 340
	Sotning	-2 780	0
	El	-95 302	-85 525
	Uppvärmning	-211 330	-218 835
	Vatten	-129 411	-116 174
	Renhållning	-51 437	-43 605
	TV, bredband, iptelefoni	-27 712	-6 892
	Obligatoriska besiktningar	-5 688	0
	Serviceavtal	-23 943	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-167 929	-216 357
	Försäkringar	-36 172	-34 050
	Fastighetsskatt	-45 348	-45 348
	Ovriga driftskostnader	-20 878	-17 261
		<u>-884 780</u>	<u>-824 387</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 500	-12 968
	Förvaltningskostnader	-112 902	-86 544
	Kostnader överlåtelse och pant	-1 656	-4 651
	Föreningsverksamhet	0	-3 000
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-71 933	-73 838
	Konsulter	0	-10 925
	Medlemsavgifter HSB	-14 200	-14 200
		<u>-214 191</u>	<u>-206 126</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-11 000	-125 702
		<u>-11 000</u>	<u>-125 702</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-42 750	-44 000
	Vicevärdsarvode	-21 200	-31 398
	Sociala avgifter	-10 588	-14 529
		<u>-74 538</u>	<u>-89 927</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-309 443	-307 805
	Summa avskrivningar	<u>-309 443</u>	<u>-307 805</u>

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

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 788 275	14 788 275
Årets investering byggnader: Uppgradering styrsystem samt IMD	252 500	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 200	80 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 120 975	14 868 475

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 908 774	-6 600 969
Årets avskrivningar byggnader	-309 443	-307 805
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 218 217	-6 908 774

Utgående bokfört värde	7 902 757	7 959 700
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	7 822 557	7 879 500
Bokförda värden mark	80 200	80 200

Fastighetsbeteckning: Redaktören 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	10 077 000	2 960 000	13 037 000	13 037 000
		10 077 000	2 960 000	13 037 000	13 037 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	38 683	36 172
HSB	63 968	52 949
Övrigt	7 695	21 373
	110 346	110 494

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 236	144 334	1 338 224	1 360 839	11 805
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	11 805	-11 805
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			87 000	-87 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-11 000	11 000	
Årets Resultat					90 329
Belopp vid årets utgång	66 236	144 334	1 414 224	1 296 643	90 329

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		3,55%	2021-04-30	2 190 110	23 676
Stadshypotek		1,91%	2022-12-01	1 112 032	67 996
Stadshypotek		2,03%	2023-12-01	2 050 250	59 400
				5 352 392	151 072

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 034 886**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 604 288
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 597 032

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 407 000	12 407 000
Summa ställda säkerheter	12 407 000	12 407 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	10 802	13 073
Uttag	0	-2 271
	10 802	10 802

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 243	3 999
	4 243	3 999

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 782	0
Personalens källskatt	0	825
Arbetsgivaravgifter	11	292
Övriga kortfristiga skulder	57	0
	8 850	1 117

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	10 054	10 447
Upplupna räntekostnader	21 665	22 114
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 340	115 951
El, Fjärrvärme, Vatten	41 813	42 622
Upplupet arvode	32 000	33 250
Upplupet revisionsarvode	13 500	13 000
	<u>236 372</u>	<u>237 384</u>

10/5 2021

 David Lindholm


 Gunnar Lundberg


 Lars Anders Wiklund


 Magnus Jonsson


 Per-Erik Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-29



Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB Pia Andersson
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Triangeln i Sandviken, org.nr. 785500-2072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Triangeln 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 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. Risker 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 Triangeln 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.

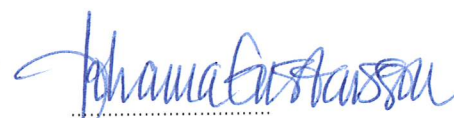
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Sandviken den 29/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johanna Gustavsson

Av föreningen vald revisor