

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vesslan med säte i Sandviken (org.nr 785500-0654) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Järven 1, 2, 3, 4 och 5, Illern 2, Vesslan 1 och 2 i Sandviken, byggd år 1954-55 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

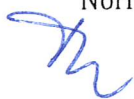
Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
197	lägenheter (bostadsrätt)	11 225
17	lokaler (hyresrätt)	747
16	garage	
182	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 12 juni. På stämman deltog 34 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 198 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Carina Åström Sparf	ordförande
Lennart Jäderberg	Sekreterare
Helene Lindgren	Ledamot Webbansvarig
Anders Backlund	Ledamot Avfalls ansvarig
Bo Dahlström	Ledamot Brandansvarig
Anneli Pirinen	Ledamot Värdinna
Peter Sjögren	Ledamot Parkerings ansvarig
Andreas Andersson	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Jäderberg, Anders Backlund, Anneli Pirinen samt Peter Sjögren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Carina Åström Sparf, Peter Sjögren, Bo Dahlström och Lennart Jäderberg, 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

Studieverksamhet

Peter Sjögren är studieorganisatör.

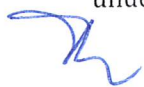
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

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: 387 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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



ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte garageportar
2016	OVK, Linjemålning av parkeringsplatser, Byte undercentral, Fasad renovering
2017	Ny återvinningscentral
2018	Fasader Etapp 2, Undercentraler och kulvertar
2019	Fasadrenovering etapp 3, fortsättning av renoveringen av undercentralen, Nytt låssystem
2020	Underhåll huskropp utvändigt

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Brandbesiktning, Ny uteplats
2021	Bygga om soprum

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 658 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

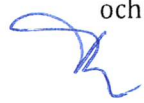
Årsavgiften är i genomsnitt 805 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Gästrike återvinnare höjer med 2,5 %

Lite buffert om något händer med elementen om det blir kallt (Undercentralen)

Medlemsinformation

Av föreningens 197 medlemslägenheter har under året 25 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 225 och under året har det tillkommit 32 och avgått 29 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 228.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 678	10 180	9 956	10 040	10 048
Rörelseresultat i tkr	2 810	2 058	2 494	3 150	2 951
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 797	1 014	1 483	2 016	1 696
Balansomslutning i tkr	74 644	74 882	69 394	64 338	64 317
Soliditet %	23,9	21,4	21,7	21,1	18,0
Årsavgift/kvm* i kr	804	789	766	766	766
Driftskostnad/kvm i kr	429	422	457	405	413
Räntekostnad/kvm i kr	85	88	85	95	106
Bankskuld/kvm i kr	4 563	4 718	4 363	4 072	4 193

*Årsavgiften per kvm avser endast andelstal 1 fr o m 2015 d.v.s. exklusive balkongavgiften. 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	326 675	0	8 610 907	6 131 440	1 014 797
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 014 797	-1 014 797
Innevarande års avs/dis			179 947	-179 947	
Årets resultat					1 797 071
Belopp Vid årets slut	326 675	0	8 790 854	6 966 290	1 797 071

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 610 907
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	387 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-207 053</u>
Fondbehållning vid årets slut:	8 790 854

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	6 966 290
Årets resultat	<u>1 797 071</u>
Summa	8 763 361

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **8 763 361**

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



RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 678 100	10 180 663
Summa rörelseintäkter		10 678 100	10 180 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 141 017	-5 052 518
Övriga externa kostnader	Not 4	-767 476	-743 712
Underhåll enligt plan	Not 5	-207 053	-593 241
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-138 538	-209 515
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 614 159	-1 520 373
Summa rörelsekostnader		-7 868 243	-8 119 359
Rörelseresultat		2 809 857	2 061 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 567	5 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 015 352	-1 051 546
Summa finansiella poster		-1 012 785	-1 046 506
Årets resultat		1 797 071	1 014 797



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	62 721 172	64 334 725
Inventarier och installationer	Not 9	35 731	36 336
Pågående nyanläggningar: Undercentral	Not 10	6 785 147	6 569 186
Summa materiella anläggningstillgångar		69 542 049	70 940 247

Summa anläggningstillgångar

69 542 049 **70 940 247**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 450	19 907
Kundfordringar		1 073	1 073
Avräkningskonto HSB		4 555 487	3 312 465
Övriga kortfristiga fordringar		56	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	533 483	594 508
Summa kortfristiga fordringar		5 092 549	3 928 009

Bank

Not 12	9 837	14 003
	9 837	14 003

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 102 386 **3 942 011**

Summa tillgångar

74 644 435 **74 882 259**





HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Vesslan i Sandviken

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	326 675	326 675
Fond för yttre underhåll	8 790 854	8 610 907
Summa bundet eget kapital	9 117 529	8 937 582

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 966 290	6 131 440
Årets resultat	1 797 071	1 014 797
Summa fritt eget kapital	8 763 361	7 146 237

Summa eget kapital

Not 13 **17 880 890** **16 083 819**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	42 710 146	49 259 649
Summa långfristiga skulder		42 710 146	49 259 649

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 922 384	7 224 601
Medlemmarnas inre fond	Not 15	226 381	231 914
Leverantörsskulder		405 554	616 432
Aktuell skatteskuld	Not 16	55 747	36 013
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 459	4 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 429 874	1 425 626
Summa kortfristiga skulder		14 053 399	9 538 791

Summa skulder

56 763 545 **58 798 440**

Summa eget kapital och skulder

74 644 435 **74 882 259**

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 1,7% 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 34.834.499 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 030 996	8 768 076
	Årsavgifter egna	670 464	670 464
	Hysesintäkt lokaler	274 844	250 374
	Hysesintäkt garage och bilplatser	492 941	426 535
	Hysesintäkt övrigt	0	6 780
	Årsavgift el	3 850	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	51 710	43 622
	Övrigt	153 295	14 812
		<u>10 678 100</u>	<u>10 180 663</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-825 331	-646 685
	El	-163 101	-202 809
	Uppvärmning	-1 381 047	-1 413 406
	Vatten	-799 211	-689 295
	Renhållning	-219 864	-217 376
	TV, bredband, iptelefoni	-424 118	-413 931
	Obligatoriska besiktningar	0	-18 996
	Serviceavtal	-88 172	-17 857
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-746 051	-820 310
	Försäkringar	-240 120	-218 968
	Fastighetsskatt	-209 346	-209 886
	Övriga driftskostnader	-44 657	-182 999
		<u>-5 141 017</u>	<u>-5 052 518</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-33 531	-20 263
	Förvaltningskostnader	-484 468	-480 968
	Kostnader överlåtelse och panter	-47 244	-45 780
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-41 364	-39 933
	Konsulter	-12 075	-7 525
	Förbrukningsinventarier	0	-11 000
	Medlemsavgifter HSB	-63 100	-62 800
	Arrende, hyra, leasing	-85 694	-75 314
	Kundförluster m m	0	-129
		<u>-767 476</u>	<u>-743 712</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Fasadarmaturer mm	-106 663	0
	Bygge av uteplatser	-100 390	0
	Föregående år	0	-593 241
		<u>-207 053</u>	<u>-593 241</u>

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-108 749	-100 897
	Löner för anställda	0	-62 400
	Sociala avgifter	-29 789	-46 218
		<u>-138 538</u>	<u>-209 515</u>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 613 554	-1 520 373
	Inventarier	-606	0
	Summa avskrivningar	<u>-1 614 159</u>	<u>-1 520 373</u>



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

Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 060 648	80 592 569	
Årets investering byggnader: Fasader & Låssystem	0	12 468 079	
Ingående anskaffningsvärde mark	257 400	257 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 318 048	93 318 048	

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-28 983 323	-27 462 950	
Årets avskrivningar byggnader	-1 613 554	-1 520 373	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 596 877	-28 983 323	

Utgående bokfört värde	62 721 172	64 334 725	
Bokförda värden byggnader	62 463 772	64 077 325	
Bokförda värden mark	257 400	257 400	

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	51 813 000	11 929 000	63 742 000	63 742 000
Lokaler		858 000	1 008 000	1 866 000	1 866 000
		52 671 000	12 937 000	65 608 000	65 608 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	205 774	169 438	
Årets investeringar	0	36 336	
Utgående anskaffningsvärden	205 774	205 774	
Ingående avskrivningar	-169 438	-169 438	
Årets avskrivningar	-606	0	
Utgående avskrivningar	-170 044	-169 438	
Utgående bokfört värde	35 731	36 336	

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 569 186	12 273 215	
Årets Investering: Undercentraler	215 961	1 132 378	
Investering Fasader	0	4 357 608	
Investering Låssystem	0	1 274 064	
Aktivering Fasader	0	-10 762 235	
Aktivering Låssystem	0	-1 705 844	
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 785 147	6 569 186	

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Försäkring	256 801	240 129	
HSB	156 797	225 419	
Comhem	106 190	106 623	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 695	22 346	
	533 483	594 517	

Not 12	Bank	2020-12-31	2019-12-31
--------	------	------------	------------

Swedbank	9 837	14 003	
	9 837	14 003	

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	326 675	0	8 610 907	6 131 440	1 014 797
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 014 797	-1 014 797
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			387 000	-387 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-207 053	207 053	
Årets Resultat					1 797 071
Belopp vid årets utgång	326 675	0	8 790 854	6 966 290	1 797 071

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		1,58%	2021-08-25	10 544 988	297 828
Swedbank		1,61%	2022-09-23	4 250 000	125 000
Swedbank		1,28%	2026-09-25	4 250 000	125 000
Swedbank		1,30%	2025-11-25	5 396 156	200 000
Swedbank		2,22%	2023-03-24	8 006 147	150 000
Swedbank		1,50%	2022-06-22	4 550 000	200 000
Swedbank		2,15%	2024-09-11	11 860 239	427 396
Swedbank		1,65%	2025-05-23	5 775 000	150 000
				54 632 530	1 675 224

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 710 146
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 700 896
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 46 256 410

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	59 019 100	59 019 100
Summa ställda säkerheter	59 019 100	59 019 100

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	231 914	244 255
Uttag	-5 533	-12 341
	226 381	231 914

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	55 747	36 013
	55 747	36 013

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	4	4
Övriga kortfristiga skulder	13 455	4 201
	13 459	4 205

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 800	16 810
Upplupna räntekostnader	67 063	73 324
Förutbetalda årsavgifter och hyror	836 729	800 163
El, Fjärrvärme, Vatten	368 583	246 141
Upplupna arvoden	66 199	53 500
Upplupna revisionsarvoden	20 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 000	215 188
	1 429 874	1 425 626

23/5 2021

Anders Backlund
Anders Backlund

Andreas Andersson
Andreas Andersson

Anneli Pirinen
Anneli Pirinen

Bo Dahlström
Bo Dahlström

Carina Åström Sparf
Carina Åström Sparf

Helene Lindgren
Helene Lindgren

Lennart Jäderberg
Lennart Jäderberg

Peter Sjögren
Peter Sjögren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-15

21/6 2021

Johanna Gustavsson
Johanna Gustavsson

Anna Maria Christiansson
Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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, avsiktlig 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 Vesslan 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 15/6 2021

21/6 2021

Anna Maria Christiansson

Johanna Gustavsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor