



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå
794700-3534

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Orkestern i Skellefteå, 794700-3534 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orkestern 5. På fastigheten har under åren 1970-1973 uppförts nio hus med adress Orkestervägen 24-44, 90-110 jämna nr samt Dirigentvägen 20-42, jämna nr, ej 32, 34, 36 och innehåller 210 lägenheter med bostadsrätter samt 64 bilplatser och 102 carport. Alla bilplatser är med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	50	2 062,0
2 rum och kök	91	5 733,0
3 rum och kök	69	5 228,5
Bostäder	210	13 023,5

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Gjorda underhåll och investeringar

1998 Miljöstuga	2012 Renovering tak
1998 Energisparande åtgärder	2014 Byte värmecentraler
1999 Ombyggnad köksfläktar, badrum	2014 Rep lekpark
2002 Fönsterbyte	2015 Nya anslagstavlor
2003 Ventilation	2015 Ledbelysning i källare
2005 Belysning	2016 Renovering av 64 st badrum med nya rör och golvvärmen
2007 Entrédörrar	2018 Panncentral
	2019 Nya balkonger med inglasning
	2020 Lekplats
	2020 Nödbelysning källargång

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast 2020-08-10 och uppdaterar årligen underhållsplanen. Vid besiktning konstaterades generellt gott skick. De närmaste åren planerar styrelsen att undersöka stammarna med kamera för att bedöma ifall byte krävs. Spolning av stammarna kommer att utföras innan undersökning.

Under året har föreningen genomfört nödbelysning i källaren samt byggt en gemensam lekpark med andra föreningar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast enligt de nya andelstalen from 2018-10-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta efter höjningen.

Årets avsättning till underhållsfond 302 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningen tar ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av medlem vid eventuell andrahandsupplåtelse.



Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Karl-Axel Lindqvist	ordförande
Stefan Olofsson	vice ordförande
Simon Lindberg	sekreterare
Ulla Jonsson	organisatör fritidsverksamhet
Kimmo Ejrevi	utsedd av HSB Norr
Anita Jakobsson	Ledamot

Suppleanter:

Patrik Olofsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anita Jakobsson, Karl Axel Lindqvist, Patrik Olofsson, och Ulla Jonsson om inget omval görs. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anita Jakobsson, Ulla Jonsson, Karl-Axel Lindqvist, och Stefan Olofsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Alf-Roland Johansson med Charlotte Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kjell-Åke Henningsson som sammankallande och valberedning övriga Buckhardt Bethmann.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Ulla Jonsson och som suppleant Thyra Larsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14 kl 18.00. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samfälligheten Värmen och Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skeå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 257 (247) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	10 139	10 137	9 177	8 683	8 706
Resultat efter fin.poster i tkr	1 175	2 133	1 421	759	793
Årsavgifter bostäder, kr/m2	746	746	670	644	644
Driftskostnad, kr/m2	504	497	491	511	505
Låneskuld, kr/m2	2 856	2 949	1 498	972	982
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,8	1,8	2,6	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2	434	455	427	411	383
Sparande, kr/m2 totalyta *	230	226	177	110	
Soliditet i %**	30	27	33	45	43

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 195 754 kr. Under året har föreningen amorterat 1211 688kr. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	719 590	5 925 500	6 888 852	2 132 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-14			2 132 532	-2 132 532
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-575 144	575 144	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		302 000	-302 000	
Årets resultat				1 175 251
Vid årets slut	719 590	5 652 356	9 294 528	1 175 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 294 528
Årets resultat	1 175 252
Totalt att disponera	10 469 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

10 469 780

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 139 266	10 136 863
Övriga rörelseintäkter	3	86 992	69 762
		<u>10 226 258</u>	<u>10 206 625</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 560 492	-6 467 087
Underhåll	5	-575 144	-101 787
Övriga externa kostnader	6	-82 895	-100 180
Personalkostnader	7	-112 183	-115 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 247 371	-703 548
Övriga rörelsekostnader		-	-53 104
		<u>-8 578 085</u>	<u>-7 541 607</u>
Rörelseresultat		1 648 173	2 665 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 135	551
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-474 057	-533 036
		<u>-472 922</u>	<u>-532 485</u>
Resultat efter finansiella poster		1 175 251	2 132 533
Resultat före skatt		1 175 251	2 132 533
Årets resultat		1 175 251	2 132 533

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	51 939 940	51 671 411
Inventarier	12	41 561	83 128
Förbättringar i annans fastighet	13	921 285	975 478
		<u>52 902 786</u>	<u>52 730 017</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		52 903 286	52 730 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 106	15 487
Avräkning HSB Norr ek för		3 261 069	4 809 863
Övriga fordringar	14	462	481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	398 255	438 394
		<u>3 664 892</u>	<u>5 264 225</u>
Summa omsättningstillgångar		3 664 892	5 264 225
SUMMA TILLGÅNGAR		56 568 178	57 994 742

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		719 590	719 590
Yttre underhållsfond		5 652 356	5 925 500
		<u>6 371 946</u>	<u>6 645 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 294 528	6 888 852
Årets resultat		1 175 251	2 132 532
		<u>10 469 779</u>	<u>9 021 384</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		16 841 725	15 666 474
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,17,21	31 947 066	35 403 803
		<u>31 947 066</u>	<u>35 403 803</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 248 688	3 003 639
Leverantörsskulder		735 582	2 201 729
Aktuell skatteskuld		65 900	43 100
Fond för inre underhåll	16	567 091	542 725
Övriga skulder	19	43 337	37 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 118 789	1 096 024
		<u>7 779 387</u>	<u>6 924 465</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 568 178	57 994 742

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag är 7 449 417 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	9 711 600	9 711 600
Hysesintäkter	475 955	470 915
Panter och överlåtelseavgifter	34 940	37 577
	<u>10 222 495</u>	<u>10 220 092</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-42 801	-42 801
Avgiftsbortfall	-40 428	-40 428
	<u>10 139 266</u>	<u>10 136 863</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Andrahandsavgifter	86 992	69 762
	<u>86 992</u>	<u>69 762</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 594 141	1 847 567
Reparationer	413 638	329 953
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	665 997	521 819
Uppvärmning	1 592 053	1 683 689
Vatten	729 793	621 340
Förvaltningskostnader	589 423	568 575
Försäkring	190 278	167 398
Fastighetsskatt/avgift	266 400	266 400
Kommunikation och media		
Datakommunikation	374 910	319 924
Kabel-TV	143 859	140 422
	<u>6 560 492</u>	<u>6 467 087</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, mangel och en tvättmaskin	232 780	101 787
Utfört underhåll huskropp utvändigt	342 364	-
	<u>575 144</u>	<u>101 787</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	4 400	4 130
Telefon och porto mm	4 530	2 670
Kundförluster	1 112	35
Riskkostnader	1 919	7 328
Bolagsverket, fika, mm	3 934	19 017
Medlemskap HSB	67 000	67 000
	<u>82 895</u>	<u>100 180</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden förtroendevalda	11 025	11 688
Arvoden enligt stämmobeslut	79 500	77 450
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	16 458	18 805
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	3 260
	<u>112 183</u>	<u>115 903</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 151 611	607 789
Inventarier	41 567	41 566
Förbättringsutgifter på annans fastighet	54 193	54 193
	<u>1 247 371</u>	<u>703 548</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	1 135	551
	<u>1 135</u>	<u>551</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	474 038	532 503
Övriga finansiella kostnader	19	533
	<u>474 057</u>	<u>533 036</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
- Vid årets början	61 272 067	31 599 402
- Årets anskaffningar-Nödbelysning	112 500	30 698 400
- Årets anskaffningar-Lekplats Markanläggning	1 307 640	-
- Årets utrangeringar	-	-1 025 735
Summa ack anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar:	<u>62 692 207</u>	<u>61 272 067</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-10 307 190	-10 672 032
- Årets utrangering	-	972 631
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 151 611	-607 789
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-11 458 801</u>	<u>-10 307 190</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>51 233 406</u>	<u>50 964 877</u>
Bokfört värde mark	<u>706 534</u>	<u>706 534</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>51 939 940</u>	<u>51 671 411</u>
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1971):	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 800 000	17 800 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	426 666	426 666
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	426 666	426 666

Vid årets början	-343 538	-301 972
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-41 567	-41 566
Summa ackumulerade avskrivningar	-385 105	-343 538
Planenligt restvärde vid årets slut	41 561	83 128

Not 13 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 083 864	1 083 864
-Nyanskaffningar, panncentralen	-	-
	1 083 864	1 083 864
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-108 386	-54 193
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-54 193	-54 193
	-162 579	-108 386
Redovisat värde vid årets slut	921 285	975 478

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	462	481
	462	481

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband, ComHem, försäkring, fastighetsskötsel, bevakning	398 255	438 394
	398 255	438 394

Not 16 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	542 725	529 788
Årets avsättning	42 801	42 801
Uttag under året	-18 435	-29 864
Vid årets utgång	567 091	542 725

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2025-04-30	1,01	1 791 951	1 810 915
Stadshypotek	2023-12-01	1,65	1 920 000	1 960 000
Stadshypotek	2027-10-30	0,93	3 933 000	4 333 000
Stadshypotek	2023-09-30	1,67	2 110 932	2 155 140
Stadshypotek	2022-12-01	1,43	4 800 000	4 900 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,35	4 081 000	4 125 000
Stadshypotek	2024-06-30	1,04	14 375 000	14 875 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,42	1 910 000	1 950 000
Stadshypotek	2023-07-30	1,01	2 273 871	2 298 387
Totala skulder på bokslutsdagen			37 195 754	38 407 442
Nästa års amortering			-1 211 688	1 111 215
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 846 752	-3 946 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 137 314	35 571 905
Totala skulder på bokslutsdagen			37 195 754	38 407 442
Avgår kortfristig del			-5 248 688	-3 003 639
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			31 947 066	35 403 803

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 211 688	-1 211 688
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 037 000	-1 791 951
	5 248 688	-3 003 639

Not 19 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	27 375	22 709
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 022	14 539
Övriga kortfristiga skulder	-60	-
	43 337	37 248

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	44 659	47 694
Förutbetalda avgifter/hyror	819 861	789 517
Borevision	16 937	16 937
El, fjärrvärme	237 332	241 876
	1 118 789	1 096 024

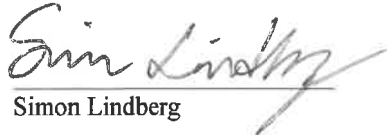
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	41 614 200	41 614 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 614 200	41 614 200
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2021
~~03~~-~~15~~


Karl-Axel Lindqvist


Stefan Olofsson


Simon Lindberg

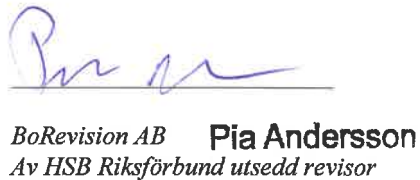

Ulla Jonsson


Kimmo Ejrevi


Anita Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-~~03~~-²⁵~~15~~


Alf-Roland Johansson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Orkestern i Skellefteå, org.nr. 7947003534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Orkestern i Skellefteå 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Orkestern i Skellefteå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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.

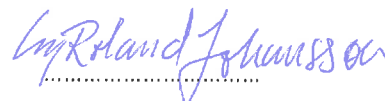
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Skellefteå den 25/3 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alf-Roland Johansson

Av föreningen vald revisor