

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stormyrans med säte i Söderhamn (org.nr 716413-5548) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Igeltjärn 11:4, byggd år 1988 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen beskattas som en småhusförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
34	lägenheter (bostadsrätt)	2970
34	garage	
16	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 så hölls stämman genom enbart poströstning

Extrastämma hölls 27 juni 2020. Ärendet på extrastämman var motion gällande införandet av vägbommar på infarterna till området. Stämman beslutade att bifalla bommar.

Föreningen hade vid årets slut 45 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jahn Ed	ordförande/ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Annica Dammbro	sekreterare
Peter Styffe	ledamot
Lars Henriksson	ledamot
Björn Nilsen	ledamot
Peter Andersson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Henriksson och Annica Dammbro. För ledamoten Björn Nilsen bör ett fyllnadsval göras då han avflyttat.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jahn Edh, Annica Dammbro, Lars Henriksson två i förening.

Revisor har varit Anna Lindgren vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bengt Sundström och Håkan Nordlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Brf Stormyran har haft gemensam vår och höststädning.

I somras anordnades en picknickdag med underhållning av musiker.

Den ekonomiska och administrativa 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, värme 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.

ms

Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el, värme och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-02-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2018-02-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

För åren 2018 och 2019 har föreningen fått betala moms på grund av IMD med 5.638 kr och för 2020 beräknas föreningen få tillbaka 5.231 kr i moms vilket ger ett netto på 407 kr att betala i moms för de tre åren.

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: 206.000kr

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes augusti 2020 då även underhållsplanen uppdaterades.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte rutchbana, ny sandlåda anlagd.
2017	Asfaltering etapp två gångarna inne på området. Klippt ner häcken efter tvärleden och vid Hasselstigen 52
2018	Målning av fönsterbågar, fönsterkarmar och fönsterbleck samt målning av 13 förrådsdörrar har tidigare lagts från underhållsplanen. Investering av extra isolering av vindarna.
2019	Byte av mangel och batteri i accar.
2020	Byte av vattenutkastare. Inköp av kompostkvarn. Infört vägbommar till infarterna till området och satt upp kantstolpar och tagit bort stenar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Taktvätt, byte av trasiga takpannor, städning och tömning av hängrännor Byte av tvättmaskin
2022	Målning av fasad, vindskivor och dörrar samt åtgärda rännor och plåtar.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 127.000 kr för avsättning till underhållsfond och följer underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 694 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 34 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 589	2 709	2 737	2 578	2 707
Rörelseresultat tkr	688	860	821	798	1 003
Res efter finansiella poster tkr	419	580	543	450	305
Balansomslutning tkr	19 322	19 532	19 656	19 373	20 480
Årsavgift lgh kr/kvm	694	694	694	694	694
Soliditet %*	31,7%	29,2%	26,1%	23,6%	20,2%
Lån kr/kvm, utg skuld	4 259	4 427	4 596	4 806	5 315
Räntekostnad kr/kvm	90	94	93	118	236
Driftskostnad kr/kvm	378	395	359	357	367

*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. 2018 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	2 317 014	0	1 633 730	1 171 461	580 354
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				580 354	-580 354
Innevarande års avs/dis			150 000	-150 000	
Årets resultat					418 844
Belopp Vid årets slut	2 317 014	0	1 783 730	1 601 815	418 844

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 633 730
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	206 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 56 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 783 730

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1601 815
Årets resultat	<u>418 844</u>
Summa	2 020 659

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 020 659**

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	2 589 178	2 709 347
Summa rörelseintäkter		2 589 178	2 709 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 122 228	-1 173 779
Övriga externa kostnader	Not 4	-178 223	-110 611
Underhåll enligt plan	Not 5	-56 000	-39 896
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-68 460	-48 721
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-476 364	-476 364
Summa rörelsekostnader		-1 901 274	-1 849 370
Rörelseresultat		687 904	859 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		192	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 712	-279 148
Övriga finansiella poster	Not 8	-540	-596
Summa finansiella poster		-269 060	-279 623
Årets resultat		418 844	580 354

ll

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	17 174 606	17 646 194
-------	------------	------------

Inventarier och installationer

Not 10	2 715	7 490
--------	-------	-------

Summa materiella anläggningstillgångar

	17 177 320	17 653 684
--	------------	------------

Summa anläggningstillgångar

	17 177 320	17 653 684
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	2 048 208	1 775 934
--	-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	959	0
--------	-----	---

Övriga kortfristiga fordringar

	5 446	5 013
--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	90 346	97 585
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

	2 144 959	1 878 532
--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	2 144 959	1 878 532
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	19 322 279	19 532 216
--	------------	------------

u



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716413-5548

HSBs Brf Stormyrn I Söderhamn

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 317 014	2 317 014
Fond för yttre underhåll	1 783 730	1 633 730
Summa bundet eget kapital	4 100 744	3 950 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 601 815	1 171 461
Årets resultat	418 844	580 354
Summa fritt eget kapital	2 020 659	1 751 815

Summa eget kapital

Not 13 **6 121 403** **5 702 559**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 544 278	12 649 278
Summa långfristiga skulder		9 544 278	12 649 278

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 105 000	500 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	11 955	11 955
Leverantörsskulder		110 938	228 098
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	20 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	88 250	48 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	340 456	371 164
Summa kortfristiga skulder		3 656 599	1 180 379

Summa skulder

13 200 877 **13 829 657**

Summa eget kapital och skulder

19 322 279 **19 532 216**

u

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,6% 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 BFNAR 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 småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 12 388 888 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 061 000	2 061 000
	Debiterad konsumtionsavgift vatten	92 377	98 549
	Debiterad konsumtionsavgift värme	140 760	145 779
	Debiterad konsumtionsavgift värmeavgifter	284 297	395 371
	Ovriga intäkter i verksamheten	0	2 844
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 401	5 804
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	343	0
		2 589 178	2 709 347
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-285 438	-274 209
	El	-47 409	-43 732
	Uppvärmning	-285 407	-375 053
	Vatten	-71 197	-79 435
	Renhållning	-28 978	-30 598
	TV, bredband, iptelefoni	-37 536	-37 536
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-143 095	-141 319
	Försäkringar	-46 967	-39 760
	Fastighetsskatt	-115 575	-115 575
	Ovriga driftskostnader	-60 627	-36 562
		-1 122 228	-1 173 779
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-11 725	-9 538
	Förvaltningskostnader	-135 331	-78 425
	Kostnader overlåtelse och panter	-11 865	-5 814
	Föreningsverksamhet	0	-714
	Kontorsutrustning och -material	0	-470
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-1 400
	Konsulter	-4 290	0
	Förbrukningsinventarier	-813	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 200	-14 200
	Kundförluster m m	0	-50
		-178 223	-110 611
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga Mangel	0	-25 873
	Underhåll övriga Byte batteri Accar	0	-16 473
	Underhåll Vattenutkastare	-56 000	0
	Underhåll återbet takisolering	0	2 450
		-56 000	-39 896
Not 6 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-51 400	-33 500
	Ovriga arvoden	0	-4 768
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-15 060	-8 453
		-68 460	-48 721
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-471 588	-471 588
	Inventarier	-4 776	-4 776
	Summa avskrivningar	-476 364	-476 364
Not 8 Övriga finansiella poster			
	Aviavgifter lån	-540	-596
		-540	-596

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 651 475	28 651 475
Ingående anskaffningsvärde mark	1 224 000	1 224 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 875 475	29 875 475

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 229 282	-11 757 694
Årets avskrivningar byggnader	-471 588	-471 588
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 700 869	-12 229 282

Utgående bokfört värde	17 174 606	17 646 194
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	15 950 606	16 422 194
Bokförda värden mark	1 224 000	1 224 000

Fastighetsbeteckning: Igeltjärn 11:4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1988	12 554 000	2 856 000	15 410 000	15 410 000
		12 554 000	2 856 000	15 410 000	15 410 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Inventarier och installationer		
--------	--------------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	66 369	66 369
Utgående anskaffningsvärden	66 369	66 369

Ingående avskrivningar	-58 879	-54 103
Årets avskrivningar	-4 776	-4 776
Utgående avskrivningar	-63 654	-58 879

Utgående bokfört värde	2 715	7 490
-------------------------------	--------------	--------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Aktuell skattefordran		
--------	-----------------------	--	--

Övrig Skattefordran	959	0
	959	0

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	50 184	46 967
Förutbetald HSB	40 162	40 162
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 456
	90 346	97 585

W

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 317 014	0	1 633 730	1 171 461	580 354
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	580 354	-580 354
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			206 000	-206 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-56 000	56 000	
Årets Resultat					418 844
Belopp vid årets utgång	2 317 014	0	1 783 730	1 601 815	418 844

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank		2,16%	2022-10-25	2 371 584	0
Swedbank		1,80%	2021-12-22	2 605 000	0
Swedbank		2,16%	2022-10-25	7 672 694	500 000
				12 649 278	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 544 278

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 149 278
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 282 000	24 282 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	24 282 000	24 282 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	11 955	16 416
Uttag	0	-4 461
	11 955	11 955

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	20 428
	0	20 428

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

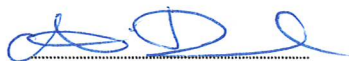
Övriga kortfristiga skulder; skuld boende för vatten och värme efter avläsning	88 250	48 734
	88 250	48 734

lu

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	22 000	23 300
Upplupna sociala avgifter	6 912	7 321
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	53 361	57 229
Upplupna räntekostnader	38 359	40 249
Upplupen revision	10 600	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 096	216 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 128	17 399
	340 456	371 164

16/3 2021



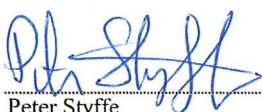
Annica Dammbro



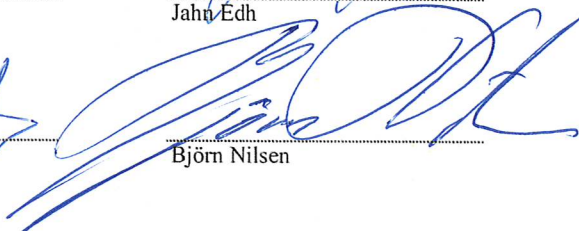
Johan Edh



Lars Henriksson



Peter Styffe



Björn Nilsen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-06



Revisor vald av föreningsstämman



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stormyran org.nr. 716413-5548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stormyran 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

lu

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 Stormyran 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.

Söderhamn den 6 / 4 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor