

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Åkern med säte i Timrå (org.nr 716460-3255) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten 1:353, byggd år 1991/1992 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
68	lägenheter (bostadsrätt)	5433
19	garage/carport	
68	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 25 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman genomfördes via poströsning med anledning av rådande pandemi. Det har även hållits en extrastämma 2020-09-23 där det behandlades att anta Hsb normalstadgar ver 5 med anpassningar, andra beslutet av två.

Föreningen hade vid årets slut 69 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elisabeth Vikström	ordförande
Jörgen Engman	vice ordförande
Veronica Österberg	sekreterare
Siv Fridström	ledamot
Lars Nordström	ledamot
Ulf Lindholm	ledamot
Chatrine Rodin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Veronica Österberg, Ulf Lindholm, Elisabeth Vikström samt Lars Nordström.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elisabeth Vikström, Jörgen Engman, Siv Fridström, Chatrine Rodin två i förening.

Revisor har varit Jany Ridout-van Hartley vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: med anledning av pandemin har inga medlemsmöten hållits. Däremot har föreningen delat ut jultallrikar till medlemmarna under december.

Studieverksamhet: Ingen studieverksamhet har anordnats under året

Den ekonomiska 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: 429 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 4 augusti.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014-2020	Konvertering av nytt värmesystem. Under 2020 konvertering i tre lägenheter.
2014-2020	Byte av trasiga takpannor.
2020	Inköp av inventarier till samlingslokal.
2020	Inköp och montering av nya postlådor
2020	Byte av lamparmaturer på lampstolpar

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Översyn av tak med anledning av inventering kring brandsäkerhet av Medelpads räddningstjänst
2021	Fortsatt konvertering av värmesystemet.
2021	Offerter för målning av fasader och ev. påbörja målningen.
2021	Utöka matning av el till området
2021	Utredning och genomförande av installation för laddbilar
2021	Installation av extra vattenpump för varmvatten (framflyttad från 2020 med anledning av rådande pandemi)

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året höjdes med 2%

I budget för 2021 ingår 614000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 876 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade driftskostnader som t.ex. fjärrvärme, vatten, sophämtning samt underhåll av föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. 0 avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4936	4827	4833	4838	4840
Rörelseresultat i tkr	1175	100	915	1639	1410
Resultat efter finansiella poster i tkr	627	-460	340	1054	54
Soliditet %	22	20	21	20	18
Årsavgift/kvm* i kr	867	850	850	850	850
Driftskostnad/kvm i kr	338	333	364	305	326
Räntekostnad/kvm i kr	102	105	108	110	251
Bankskuld/kvm i kr	6268	6415	6562	6710	6824

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 432 972	2 249 250	1 903 706	-460 240
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-460 240	460 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		429 000	-429 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-525 817	525 817	
Årets Resultat				626 843
Belopp vid årets utgång	5 432 972	2 152 433	1 540 282	626 843

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 249 250
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	429 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-525 817</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 152 433

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 540 282
Årets resultat:	<u>626 843</u>
Summa	2 167 125

Balanseras i ny räkning	2 167 125
-------------------------	-----------

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	4 935 849	4 827 046
Summa rörelseintäkter		4 935 849	4 827 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 838 728	-1 809 598
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 740	-298 697
Underhåll enligt plan	Not 5	-525 817	-1 165 670
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-345 180	-486 468
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-866 210	-858 073
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-108 100
Summa rörelsekostnader		-3 760 674	-4 726 606
Rörelseresultat		1 175 175	100 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 106	11 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 198	-569 507
Övriga finansiella poster	Not 9	-3 240	-2 430
Summa finansiella poster		-548 332	-560 680
Årets resultat		626 843	-460 240

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 40 111 502 40 949 781

Inventarier och installationer

Not 11 193 462 221 292

Summa materiella anläggningstillgångar

40 304 964 41 171 074

Summa anläggningstillgångar

40 304 964 41 171 074

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 39 119

Avräkningskonto HSB

1 036 846 601 945

Aktuell skattefordran

Not 12 7 421 7 421

Övriga kortfristiga fordringar

31 049 18 142

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 211 081 196 529

Summa kortfristiga fordringar

1 286 396 863 156

Bank

Not 14 3 097 111 3 087 848

Summa kassa och bank

3 097 111 3 087 848

Summa omsättningstillgångar

4 383 508 3 951 004

Summa tillgångar

44 688 472 45 122 078

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	5 432 972	5 432 972
Fond för yttre underhåll	2 152 433	2 249 250
Summa bundet eget kapital	7 585 405	7 682 222

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 540 282	1 903 706
Årets resultat	626 843	-460 240
Summa fritt eget kapital	2 167 125	1 443 465

Summa eget kapital

Not 15	9 752 530	9 125 688
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	27 937 229	17 387 225
Summa långfristiga skulder		27 937 229	17 387 225

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 116 518	17 466 514
Medlemmarnas inre fond	Not 17	215 014	206 832
Leverantörsskulder		154 332	390 579
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	37 710	115 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	475 139	429 938
Summa kortfristiga skulder		6 998 712	18 609 165

Summa skulder

34 935 941	35 996 390
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

44 688 472	45 122 078
-------------------	-------------------

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 1,2 % 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 hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 655 793 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 709 640	4 617 348
	Hysesintäkt garage och bilplatser	216 390	214 700
	Årsavgift el	5 463	1 800
	Avsatt till inre fond	-20 003	-20 003
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 390	8 140
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	9 969	5 061
		4 935 849	4 827 046
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-225 581	-243 417
	El	-97 512	-120 537
	Uppvärmning	-482 593	-468 441
	Vatten	-226 277	-236 284
	Renhållning	-144 075	-142 916
	Bevakningskostnader	-6 963	-7 921
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-190 710	-61 668
	Obligatoriska besiktningar	-2 413	0
	Serviceavtal	0	-2 345
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-259 686	-349 389
	Försäkringar	-75 946	-71 867
	Fastighetsskatt	-68 754	-68 754
	Övriga driftskostnader	-58 218	-36 058
		-1 838 728	-1 809 598
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 800	-9 138
	Förvaltningskostnader	-127 891	-139 409
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 910	-10 439
	Föreningsverksamhet	0	-9 565
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-68 825
	Konsulter	0	-32 600
	Medlemsavgifter HSB	-24 400	-24 400
	Arrende, hyra, leasing	-6 739	-4 322
		-184 740	-298 697
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder, värmekonvertering	-315 317	-545 268
	Underhåll installationer	-114 125	-116 875
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-478 777
	Underhåll dörr och fönster	-96 375	-24 750
		-525 817	-1 165 670
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har haft två deltidsanställda fastighetsskötare		
	Arvode till styrelsen	-76 200	-78 000
	Löner för anställda	-191 490	-236 115
	Övriga personalkostnader	0	-3 998
	Revisionsarvode	-3 600	-3 600
	Sociala avgifter	-73 890	-84 547
	Uttagsskatt	0	-80 208
		-345 180	-486 468

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-833 755	-818 326
	Markanläggningar	-4 625	-4 625
	Inventarier	-27 830	-35 123
	Summa avskrivningar	-866 210	-858 073
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-108 100
		0	-108 100
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-3 240	-2 430
		-3 240	-2 430

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 645 440	67 328 208
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-292 900
	Årets investering byggnader	0	610 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 603 000	1 603 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	46 250	46 250
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 294 690	69 294 590
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 109 412	-8 475 887
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	184 801
	Årets avskrivningar byggnader	-833 755	-818 326
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 125	-18 500
	Årets avskrivningar markanläggningar	-4 625	-4 625
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 970 916	-9 132 536
	Nedskrivning byggnader	-19 212 272	-19 212 272
	Uppskrivning byggnader	0	0
	Uppskrivning mark	0	0
	Utgående bokfört värde	40 111 502	40 949 782
	Bokförda värden byggnader	38 490 002	39 323 657
	Bokförda värden mark	1 603 000	1 603 000
	Bokförda värden markanläggningar	18 500	23 125

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	19 000 000	2 988 000	21 988 000	21 988 000
Lokaler	1992	173 000	106 000	279 000	279 000
		19 173 000	3 094 000	22 267 000	22 267 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	384 403	178 153
	Årets investeringar	0	206 250
	Utgående anskaffningsvärden	384 403	384 403
	Ingående avskrivningar	-163 111	-127 988
	Årets avskrivningar	-27 830	-35 123
	Utgående avskrivningar	-190 941	-163 111
	Utgående bokfört värde	193 463	221 293

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	7 421	7 421
		7 421	7 421

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	86 859	75 946
	Förutbetald kabel-TV och bredband	47 679	47 677
	Förutbetald Hsb	76 543	72 906
		211 081	196 529

Not 14	Bank		
	Sbab	3 097 111	3 087 848
		3 097 111	3 087 848

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 432 972	2 249 250	1 903 706	-460 240
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-460 240	460 240
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		429 000	-429 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-525 817	525 817	
Årets Resultat				626 843
Belopp vid årets utgång	5 432 972	2 152 433	1 540 282	626 843

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,16%	2021-08-28	5 416 522	99 996
Swedbank	1,30%	2023-08-25	5 400 012	99 996
Swedbank	1,63%	2022-08-25	5 400 012	99 996
Swedbank	1,29%	2023-04-25	5 849 988	200 004
Swedbank	1,85%	2022-04-11	6 012 500	150 000
Swedbank	2,29%	2024-04-11	5 974 713	150 000
			34 053 747	799 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 937 229**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 199 968

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 053 787

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	206 832	199 037
Avsättning	20 003	20 003
Uttag	-11 821	-12 208
	215 014	206 832

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	0	80 208
Personalens källskatt	21 099	19 518
Arbetsgivaravgifter	16 186	15 576
Övriga kortfristiga skulder	425	0
	37 710	115 302

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 901	72 825
Upplupna räntekostnader	4 538	4 695
Upplupen revision	10 000	8 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	384 700	343 718
	<u>475 139</u>	<u>429 938</u>

1/6 2021


 Chatrine Rodin


 Elisabeth Vikström


 Jörgen Engman


 Lars Nordström

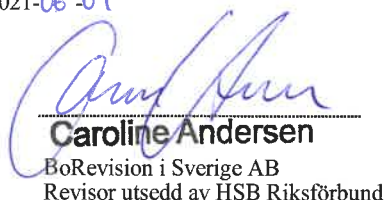

 Siv Fridström


 Ulf Lindholm


 Veronica Österberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09


 Jany Ridout-van Hartley
 Revisor vald av föreningsstämman


 Caroline Andersen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkern i Timrå, org.nr. 716460--3255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkern i Timrå 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. Revisoremans 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 Åkern i Timrå 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.

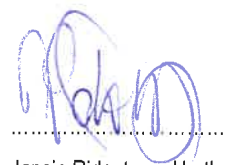
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Timrå den 9 / 6 - 2021


Caroline Andersen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Jansje Ridout-van Hartley
Av föreningen vald revisor