

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kulltorp med säte i Timrå (org.nr 716414-2460) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Böle 1:55, byggd år 1955 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
50	lägenheter (bostadsrätt)	2 972
1	lokaler (hyresrätt)	
10	garage	
41	bilplatser	

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; Årsstämman hölls utomhus p g a pandemin.

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tord Östberg	ordförande
Anna Britt Aronsson	sekreterare t.o.m. 2020-10-15, avgick styrelsen
Monica Stridlund	ledamot
Petra Nordin	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
	sekreterare fr.o.m. 2020-10-15
Ulrica Hammarström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tord Östberg samt Monica Stridlund.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tord Östberg, Monica Stridlund, Malin Eklöf samt Anna Britta Aronsson (t.o.m. 2020-10-15) Petra Nordin (fr.o.m. 2020-10-15) två i förening.

Revisor har varit Andreas Hjort vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Andreas Blom.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-12-23 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från mars 2018. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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 är inte helt anpassad till K2- regelverket och avsättningsbehovet kan komma att ökas. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond 411 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-15.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Montering inköpta sopskåp Ommålning av paviljongen Byte armatur lyktstolpar Byte Tvättmaskin
2017	Byte cirkulationspump Byte sand lekparken Rengöring balkonger SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2018	Byte avlopp och vattenledningar mark
2019	Asfaltering mellan Lejonvägen 6-12 Byte 2 st takluckor Ny energideklaration
2020	Nytt bredbandsavtal med Telenor Byte torktumlare tvättstugan

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	OVK-besiktning samt rengöring ventilationen Byte låscylindrar garage Byte 1 st taklucka
2022	Ommålning trapphus och tvättstugor
2023	Ev byte maskiner tvättstugan
2024	Byte takplåt, hängrännor och stuprör
2025	Inga större åtgärder planerade

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,9 %.

I budget för 2021 ingår 458 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,8 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 924 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Ökade underhållskostnader framgent.

Medlemsinformation

Av föreningens 50 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 004	2 967	2 912	2 925	2 897
Rörelseresultat i tkr	934	685	276	726	814
Resultat efter finansiella poster i tkr	585	330	-80	316	245
Balansomslutning i tkr	21 554	21 208	21 165	21 696	21 497
Soliditet %	21,9	19,5	18,0	17,9	16,4
Årsavgift/kvm* i kr	917	909	898	898	898
Driftskostnad/kvm i kr	546	609	735	620	586
Räntekostnad/kvm i kr	121	123	121	124	193
Bankskuld/kvm i kr	5 510	5 603	5 585	5 677	5 747

*Årsavgiften består utav årsavgifterna genom den totala bostadsrättsytan.

Under 2020 och 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.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 009 992	2 795 743	-5 165	330 462
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	330 462	-330 462
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		411 000	-411 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-66 108	66 108	
Årets Resultat				584 518
Belopp vid årets utgång	1 009 992	3 140 635	-19 595	584 518

Insatskapitalet är reducerat med 18 999 kr pga föreningsägd lägenhet

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 795 743
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	411 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-66 108
Fondbehållning vid årets slut:	3 140 635

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-19 595
Årets resultat	584 518
Summa	564 923

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	564 923
--------------------------------	----------------

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	3 003 619	2 966 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 027	0
Summa rörelseintäkter		3 006 646	2 966 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 622 075	-1 809 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 536	-215 354
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 722	-69 892
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-187 363	-187 363
Summa rörelsekostnader		-2 072 697	-2 281 963
Rörelseresultat		933 949	684 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 918	11 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 350	-365 370
Summa finansiella poster		-349 432	-354 322
Resultat efter finansiella poster		584 518	330 462
Resultat före skatt		584 518	330 462
Årets resultat		584 518	330 462

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8, 13	17 100 606	17 287 969
	<u>17 100 606</u>	<u>17 287 969</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

17 100 606	17 287 969
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

298	3 452
-----	-------

Övriga fordringar

Not 9	572 984	764 587
-------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	81 368	162 985
--------	--------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>654 650</u>	<u>931 024</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	3 798 702	2 989 412
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>3 798 702</u>	<u>2 989 412</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

4 453 351	3 920 436
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 553 957	21 208 405
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 009 992	1 009 992
-----------	-----------

Fond för yttre underhåll

3 140 635	2 795 743
-----------	-----------

Summa bundet eget kapital

<u>4 150 627</u>	<u>3 805 735</u>
------------------	------------------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-19 595	-5 165
---------	--------

Årets resultat

584 518	330 462
---------	---------

Summa fritt eget kapital

<u>564 923</u>	<u>325 297</u>
----------------	----------------

Summa eget kapital

Not 12	4 715 550	4 131 032
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	7 950 000	16 374 464
--------	-----------	------------

Summa långfristiga skulder

<u>7 950 000</u>	<u>16 374 464</u>
------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13	8 424 464	279 024
--------	-----------	---------

Leverantörsskulder

64 422	141 725
--------	---------

Skatteskulder

7 304	5 097
-------	-------

Övriga kortfristiga skulder

Not 14	20 373	19 596
--------	--------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15	371 844	257 466
--------	---------	---------

Summa kortfristiga skulder

<u>8 888 407</u>	<u>702 909</u>
------------------	----------------

Summa skulder

16 838 407	17 077 373
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

21 553 957	21 208 405
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

Förändrade jämförelsetal, vissa poster inom driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat Jämförelsetalen driftkostnad kr/kvm.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 87 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och 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 11 594 385 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 726 448	2 702 160
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-43	0
	Hysesintäkt lokaler	0	-7 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	104 544	103 825
	Hysesintäkt övrigt	0	7 350
	Årsavgift el	91 622	136 994
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	68 750	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 858	12 292
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 440	11 327
		3 003 619	2 966 748
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019	3 027	0
		3 027	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-138 730	-109 756
	El	-211 128	-248 704
	Uppvärmning	-430 265	-443 020
	Vatten	-121 576	-125 799
	Renhållning	-69 490	-67 540
	TV, bredband, iptelefoni (nytt bredbandsavtal fr.o.m. 2020-02-01)	-117 829	-43 874
	Obligatoriska besiktningar	-2 413	0
	Serviceavtal	0	-4 220
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-369 238	-442 561
	Försäkringar	-43 652	-41 377
	Fastighetsskatt	-36 887	-36 887
	Periodiskt underhåll	-66 108	-205 279
	Övriga driftskostnader	-14 759	-40 337
		-1 622 075	-1 809 354
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Byte torktumlare	-66 108	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-205 279
		-66 108	-205 279
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 900	-9 238
	Förvaltningskostnader	-156 944	-159 489
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 874	-8 737
	Föreningsverksamhet	0	-690
	Kontorsutrustning och -material	-818	0
	Konsulter	0	-18 200
	Medlemsavgifter HSB	-19 000	-19 000
		-195 536	-215 354
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-54 075	-54 075
	Revisionsarvode	-3 150	-3 150
	Sociala avgifter	-10 497	-12 667
		-67 722	-69 892
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-187 363	-187 363
	Summa avskrivningar	-187 363	-187 363

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				20 473 115	20 473 115
Ingående anskaffningsvärde mark				800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				21 273 115	21 273 115
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 985 146	-3 797 783
Årets avskrivningar byggnader				-187 363	-187 363
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-4 172 509	-3 985 146
Utgående bokfört värde				17 100 606	17 287 969
Bokförda värden byggnader				16 300 606	16 487 969
Bokförda värden mark				800 000	800 000
Fastighetsbeteckning: Böle 1					
Taxeringsvärde	Värdeår 1988	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 600 000	1 709 000	11 309 000	11 309 000
Lokaler		240 000	56 000	296 000	296 000
		9 840 000	1 765 000	11 605 000	11 605 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					
Not 9		Övriga fordringar			
Avräkning HSB				569 192	762 846
Skattekonto				1 741	1 741
Övriga fordringar				2 051	0
				572 984	764 587
Not 10		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				50 073	43 652
Förutbetald kabel-TV och bredband				19 875	11 238
Förutbetald HSB				0	108 095
Upplupen intäkt vatten				8 393	0
Upplupen IMD moms 2018, 2019				3 027	0
				81 368	162 985
Not 11		Kassa och bank			
SBAB				3 798 702	2 989 412
				3 798 702	2 989 412

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 009 992	2 795 743	-5 165	330 462
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	330 462	-330 462
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		411 000	-411 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-66 108	66 108	
Årets Resultat				584 518
Belopp vid årets utgång	1 009 992	3 140 635	-19 595	584 518

Insatskapitalet är reducerat med 18 999 kr pga föreningsägd lägenhet

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,24%	2023-01-25	8 050 000	100 000
Swedbank	2,11%	2021-04-23	8 324 464	179 024
			16 374 464	279 024

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 950 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 116 096

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 979 344

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 20 003 700 20 003 700

varav i eget förvar -1 006 600 -1 006 600

Summa ställda säkerheter 18 997 100 18 997 100

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	19 596	19 596
Övriga kortfristiga skulder	777	0
	20 373	19 596



HSB - för medlemmarna här

HSBs brf Kulltorp i Timrå

Org nr 716414-2460

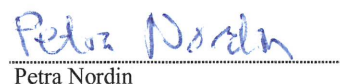
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

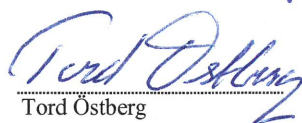
Upplupen snörenhållning	12 844	4 498
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 029	9 240
Upplupna räntekostnader	47 657	48 395
Upplupen revision	9 800	9 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	207 513	185 933
	371 844	257 466

Timrå 22/3 2021

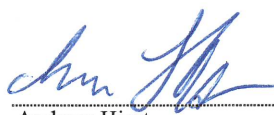

Malin Eklöf

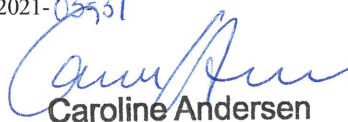

Monica Stridlund


Petra Nordin


Tord Östberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-31


Andreas Hjort
Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kulltorp i Timrå, org.nr. 716414-2460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kulltorp 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. Revisornas 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Kulltorp 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 ledamöters 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.

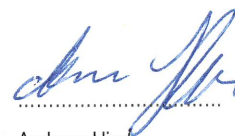
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 29 / 3 2021


Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
2021-03-31


Andreas Hjort

Av föreningen vald revisor