

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bacchus med säte i Sundsvall (org.nr 789200-3034) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bacchus 8, byggd år 1961 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>
31	lägenheter (bostadsrätt)	2 030
3	lokaler (bostadsrätt)	246
4	lokaler (hyresrätt)	993
28	garageplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 december pga Covid-19 genom Poströstning. Poströstningshandlingarna delades ut till alla bostadsrättslägenheter. Poströstningshandlingar eftersänds inte om man bor på annan ort, 11 medlemmar hade lämnat in Poströstningshandlingarna. Poströstningshandlingarna räknades och protokoll upprättades enligt det stämmodatum och klockslag som tidigare kommunicerats ut till medlemmarna. De motioner som hade kommit in till föreningsstämman kommer att behandlas på nästa stämma dvs motioneran hänskjuts till nästa stämma.

Föreningen hade vid årets slut 32 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christer Schmidt	ordförande
Thomas Eriksson	vice ordförande
Malin Nyfeldt	sekreterare
Rolf Blomkvist	ledamot
Madeleine Yürek	ledamot
Henrik Bufvers	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Camilla Olofsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christer Schmidt, Thomas Eriksson och Rolf Blomkvist.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Schmidt, Thomas Eriksson, Madeleine Yürek och Camilla Olofsson två i förening.

Revisor har varit Ingemar Bergqvist med Marcus Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning: Stämman har gett styrelsen i uppdrag att hitta valberedning som kan ta fram kandidater till nästa stämma.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer:

Ingen medlemsverksamhet har pågått under året pga Covid-19.

Studieverksamhet

Madeleine Yürek studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska 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 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 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.

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: 20 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-08.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Nya entréportar Nytt låssystem Ny elektronisk bokningstavla samt för bokning av tvätt & gästrum Nya frånluftsventiler Åtgärder mot ljud från Pipeline Målning av betongdelar i entré Nya armaturer i entrén Ny torktumlare
2016	Hemsida anskaffas Externa förråd anläggs i källaren, däckförråd flyttas.
2017	Balkonger har installerats Förvaltaravtalet utökas
2018	Renovering av styrelse & övernattningsrum Altan på innergården färdigställs samt el och armaturer installeras.

2019	Utökad nödutgång i Pipelines lokaler. Krav från Räddningstjänsten. Byte styrenhet till hiss. Inköp hjärtstartare. Radonmätning genomfördes, godkänt resultat. Uppgradering av bredband till 250/250
2020	OVK (obligatorisk ventilationskontroll sker vart 3:e år) Byte av dränkpump i garaget. Byte av ventilationsaggregat i Nordic Peaks lokal SBA besiktning (systematiskt brandskyddsarbete genomförs enligt lagen skydd mot olyckor LSO 2003:778)

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

2021	Byte av ventilationsaggregat. Besiktning och genomgång av samtliga radiatorventiler. Byte av cirkulationspump i undercentral. Projekt påbörjas med solpaneler.
2022	Prel start för solpaneler

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m 2020-01-01 med 1%

I budget för 2021 ingår 20 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 605 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning:

Kostnader för vatten, sophämtning och försäkringar har ökat.

Samt att hyresavtalet med Sundsvalls kommun och Pipeline löper ut 2023. Pipeline har önskemål om att få behålla sin verksamhet i föreningens lokal men har inte lika stor plånbok som kommunen. Kommunen betalar idag 700 000 kr per år för lokalen och för att möta Pipelines möjligheter så kan eventuellt en hyresreducering ske på upp till 50% vilket gör att föreningen får ett stort inkomstbortfall.

På grund av detta har föreningen för avsikt att höja med 5% för 2021 och eventuellt kommer en ytterligare höjning för att kompensera den hyresförlust som föreningen kan utsättas för.

Medlemsinformation

Av föreningens 2 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 557	2 561	2 541	2 386	2 349
Rörelseresultat i tkr	1 254	471	328	567	745
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 151	389	253	476	657
Balansomslutning i tkr	21 451	21 142	20 773	23 407	20 280
Soliditet %	62,6	58,1	57,2	41,2	41,0
Årsavgift/kvm* i kr	576	570	570	613	613
Driftskostnad/kvm i kr	386	398	418	384	364
Räntekostnad/kvm i kr	33	27	23	28	32
Bankskuld/kvm i kr	2 196	2 229	2 261	3 138	3 203

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Medlems- insatser/kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 156 638	790 897	4 138 754	3 797 868	388 876
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	388 876	-388 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			20 000	-20 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-18 623	18 623	
Årets Resultat					1 151 400
Belopp vid årets utgång	3 156 638	790 897	4 140 131	4 185 367	1 151 400

Insatskapitalet är reducerat med 3 565 kr avseende egen lägenhet

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	4 138 754
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	20 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-18 623</u>
Fondbehållning vid årets slut:	4 140 131

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	4 185 367
Årets resultat	<u>1 151 400</u>
Summa	5 336 766

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **5 336 766**

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		2 556 944	2 560 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3		829 113	0
Summa rörelseintäkter			3 386 057	2 560 843
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-1 263 204	-1 301 024
Övriga externa kostnader	Not 5		-258 530	-237 191
Underhåll enligt plan	Not 6		-18 623	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-30 175	-39 901
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-561 904	-511 490
Summa rörelsekostnader			-2 132 435	-2 089 606
Rörelseresultat			1 253 622	471 237
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			6 790	5 929
Räntekostnader och liknande resultatposter			-108 852	-88 170
Övriga finansiella poster	Not 9		-160	-120
Summa finansiella poster			-102 222	-82 361
Årets resultat			1 151 400	388 876

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 556 332	17 628 042
Inventarier och installationer	Not 11	0	7 603
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	92 644
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 556 332</u>	<u>17 728 288</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 556 332</u>	<u>17 728 288</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 195	7 716
Avräkningskonto HSB		647 647	754 540
Aktuell skattefordran	Not 13	1 590	3 202
Övriga kortfristiga fordringar		620 574	549 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	160 579	140 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 431 585</u>	<u>1 456 311</u>
Bank	Not 15	2 463 394	1 957 321
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 463 394</u>	<u>1 957 321</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 894 978</u>	<u>3 413 632</u>
Summa tillgångar		<u>21 451 310</u>	<u>21 141 920</u>

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	311 478	311 478
Upplåtelseavgifter	790 897	790 897
Kapitaltillskott	2 845 160	2 845 160
Fond för yttre underhåll	4 140 131	4 138 754
Summa bundet eget kapital	8 087 666	8 086 289

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 185 367	3 797 868
Årets resultat	1 151 400	388 876
Summa fritt eget kapital	5 336 766	4 186 744

Summa eget kapital

Not 16 **13 424 433** **12 273 033**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 350 000	2 678 590
Summa långfristiga skulder		2 350 000	2 678 590

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 828 590	4 606 500
Medlemmarnas inre fond	Not 18	76 062	896 316
Leverantörsskulder		248 310	193 884
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	23 622	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	500 294	475 171
Summa kortfristiga skulder		5 676 878	6 190 297

Summa skulder

8 026 878 **8 868 887**

Summa eget kapital och skulder

21 451 310 **21 141 920**

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 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 168 908	1 157 304
	Årsavgifter lokaler	222 233	220 044
	Årsavgifter egna	135 060	135 060
	Hysesintäkt lokaler	826 988	808 824
	Hysesintäkt garage och bilplatser	147 158	144 228
	Hysesintäkt övrigt	12 000	19 200
	Hysesrabatter	-7 540	0
	Årsavgift el	48 071	65 662
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 761	6 977
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	305	3 544
		2 556 944	2 560 843
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Inre Fond lokal 7001 & 7004 återgår till föreningen	820 254	0
	För högt beräknat arvode och soc avgifter 2019	8 859	0
		829 113	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-179 681	-183 164
	El	-138 410	-182 165
	Uppvärmning	-289 416	-317 984
	Vatten	-92 412	-99 792
	Renhållning	-36 284	-26 135
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även not nedan data)	-124 267	-77 548
	Obligatoriska besiktningar	-3 721	0
	Serviceavtal	-20 632	-64 412
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 219	-3 202
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-161 661	-141 756
	Försäkringar	-36 405	-34 507
	Fastighetsskatt	-135 899	-134 287
	Övriga driftskostnader	-30 198	-36 074
		-1 263 204	-1 301 024
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 550	-8 665
	Förvaltningskostnader	-154 667	-143 871
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 121	-8 371
	Föreningsverksamhet	0	-9 322
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-7 021	-51 562
	Konsulter	-69 371	0
	Förbrukningsinventarier	0	-600
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-258 530	-237 191
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Pumpbyte ventilation	-18 623	0
		-18 623	0
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-19 500	-25 000
	Övriga arvoden	-3 400	-1 400
	Övriga personalkostnader	-4 655	0
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-2 620	-11 501
		-30 175	-39 901

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
<u>Avskrivningar</u>			
Byggnader	-554 302		-503 887
Inventarier	-7 603		-7 602
Summa avskrivningar	<u>-561 904</u>		<u>-511 490</u>
Not 9 Övriga finansiella poster			
Aviavgifter	<u>-160</u>		<u>-120</u>
	<u>-160</u>		<u>-120</u>

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		23 445 390	23 445 390		
Omklassificering, ny nödutgång Pipeline		290 364	0		
Årets investering byggnader, avser byte pumpar till pumpgrop		192 228	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		107 760	107 760		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		24 035 742	23 553 150		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-5 925 109	-5 421 221		
Årets avskrivningar byggnader		-554 302	-503 887		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-6 479 410	-5 925 109		
Utgående bokfört värde					
		17 556 332	17 628 042		
Bokförda värden byggnader		17 448 572	17 520 282		
Bokförda värden mark		107 760	107 760		
Fastighetsbeteckning: Bacchus 8					
Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		15 000 000	4 910 000	19 910 000	19 910 000
Lokaler		5 800 000	3 360 000	9 160 000	9 160 000
		20 800 000	8 270 000	29 070 000	29 070 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
Not 11 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden		38 012	38 012		
Utgående anskaffningsvärden		38 012	38 012		
Ingående avskrivningar		-30 409	-22 807		
Årets avskrivningar		-7 603	-7 602		
Utgående avskrivningar		-38 012	-30 409		
Utgående bokfört värde		0	7 603		
Not 12 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar, ny nödutgång Pipeline		92 644	0		
Årets Investering, ny nödutgång Pipeline		197 720	92 644		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-290 364	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	92 644		
Not 13 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		1 590	3 202		
		1 590	3 202		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad försäkring		38 570	36 405		
Förutbetalad serviceavtal passersystem		16 371	0		
Förutbetalad kabel-TV och bredband		31 331	32 499		
Förutbetalad leasing Grenke		1 733	0		
Förutbetalad Our Energy		2 901	0		
Förutbetalad HSB		69 673	72 015		
		160 579	140 919		
Not 15 Bank					
SBAB		2 463 394	1 957 321		
		2 463 394	1 957 321		

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser/kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 156 638	790 897	4 138 754	3 797 868	388 876
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	388 876	-388 876
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			20 000	-20 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-18 623	18 623	
Årets Resultat					1 151 400
Belopp vid årets utgång	3 156 638	790 897	4 140 131	4 185 367	1 151 400

Insatskapitalet är reducerat med 3 565 kr avseende egen lägenhet

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	0,93%	2021-04-26	2 678 590	106 500
SE-Banken Bolån	0,81%	2023-12-28	2 500 000	150 000
Swedbank	1,28%	2021-01-28	2 000 000	150 000
			7 178 590	406 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 350 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 626 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 146 090

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 656 250	10 656 250
Summa ställda säkerheter	10 656 250	10 656 250

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	896 316	904 112
Uttag	-820 254	-7 796
	76 062	896 316

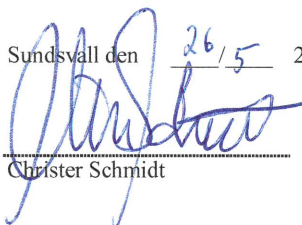
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	10 117	14 803
Övriga kortfristiga skulder	13 505	3 623
	23 622	18 426

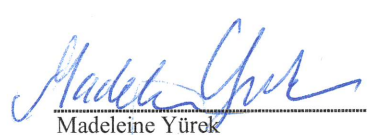
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

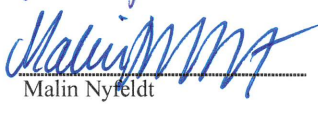
Upplupna arvoden och soc avgifter	25 519	45 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 685	17 688
Upplupna räntekostnader	10 379	9 806
Upplupen revision	10 000	9 300
Moms IMD 2018, 2019	1 602	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	402 108	392 877
	500 294	475 171

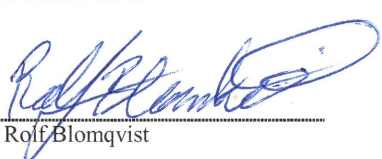
Sundsvall den 26/5 2021

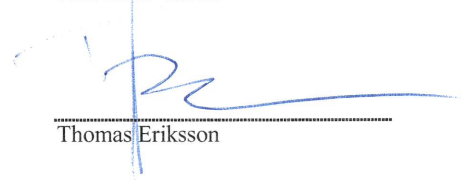

Christer Schmidt


Henrik Bufvers


Madeleine Yürek


Malin Nyfeldt


Rolf Blomqvist


Thomas Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26


Ingemar Bergqvist

Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen

Bokrevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
2021-06-02

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bacchus i Sundsvall, org.nr. 789200-3034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bacchus i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Bacchus i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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.

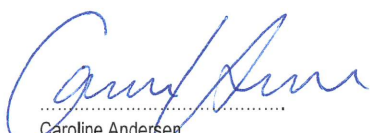
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

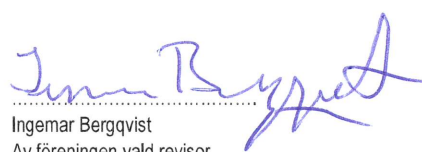
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall stämma hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman under år 2020 hölls inte inom stadgaden tid.

Sundsvall den 26 / 5 2021


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
2021-06-02


Ingemar Bergqvist
Av föreningen vald revisor