

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Borgmästaren med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2846) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Borgmästaren 6, byggd år 1938 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
32	lägenheter (bostadsrätt)	1612
1	lägenheter (hyresrätt)	60
1	lokaler (bostadsrätt)	33
3	lokaler (hyresrätt)	231
19	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Pga. Covid-19 situationen så beslutade styrelsen för Borgmästaren att årsmötet skulle hållas utomhus och valet föll på innergården. Årsmötet blev därför senarelagt.

Föreningen hade vid årets slut 33 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Bengtsson	ordförande
Magnus Jonsson	sekreterare

Monica Sjödin	ledamot
Jessica Hallin	ledamot
Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Anna Häggquist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

Jessica Hallin samt Monica Sjödin blev omvalda (2 år). Fyllnadsval, Mikael Bengtsson (ordförande 1 år). Styrelsen består därmed av Mikael Bengtsson (Ordförande, 1 år kvar), Magnus Jonsson (Sekreterare, 1 år kvar), Jessica Hallin (Ledamot, 2 år kvar) samt Monica Sjödin (Ledamot, 2 år kvar).

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden inklusive konstituerade mötet efter årsmötet.

Firmatecknare har varit Mikael Bengtsson, Magnus Jonsson samt Monica Sjödin i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Under 2020 har det inte bedrivits några fritidsaktiviteter.

Styrelsens övriga kommentarer: Under 2020 har det inte bedrivits någon studieverksamhet.

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 momsregistrering gjorts 2020-12-23 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01.

Det har gjorts 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: 180 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning har inte genomförts pga Covid-19.

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Belysning innergård
2019	Renovering av styrelserum
2019	Renovering av strykrum
2019	Inköp av ny tvättmaskin
2019	Stamspolning – Swoosh
2020	Inköp av förvaringsfack för tvätttillbehör.
2020	Balkongprojekt, tidigare balkonger har tagits bort och ersatts av nya (inglasade) balkonger. Totalt 32 st.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering av tvättstuga
2021	Åtgärda innergården efter balkongprojektet, p-platser samt belysning.
2021	Byta ut entredörrar (totalt fem st)

2022	Inköp av en ny torktumlare
2022	Renovering av torkrum

Föreningen har i år (2021) påbörjat renovering av tvättstuga. Detta beräknas vara klar 2021. Föreningen har även som mål att byta ut entredörrarna till fastigheten (totalt fem stycken).

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,7%.

I budget för 2021 ingår 129 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 892 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökade drifts- och underhållskostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var oförändrat med 34.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 910	1 918	1 913	1 877	1 841
Rörelseresultat i tkr	431	103	419	320	499
Resultat efter finansiella poster i tkr	393	92	408	307	466
Balansomslutning i tkr	15 277	6 335	6 105	5 842	5 461
Soliditet %	29	64	65	61	58
Årsavgift/kvm* i kr	887	881	877	867	848
Driftskostnad/kvm i kr**	549	631	577	618	519
Räntekostnad/kvm i kr	23	11	12	13	27
Bankskuld/kvm i kr	4 591	835	860	895	945

*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.

**Under 2020 har posten för data omklassificerats och ingår 2020 i driftskostnader/kvm.

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	75 050	2 260 441	1 659 774	92 115
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	92 115	-92 115
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				393 440
Belopp vid årets utgång	75 050	2 440 441	1 571 889	393 440

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 260 441
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	180 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	2 440 441

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 571 889
Årets resultat	393 440
Summa	1 965 329

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 965 329
-------------------------	-----------

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	1 910 326	1 918 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 026	0
Summa rörelseintäkter		1 913 352	1 918 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 062 898	-1 257 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 143	-267 414
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-122 321
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-104 138	-76 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-142 057	-91 908
Summa rörelsekostnader		-1 482 235	-1 815 165
Rörelseresultat		431 117	103 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 492	11 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 164	-22 735
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 005	-120
Summa finansiella poster		-37 677	-11 056
Årets resultat		393 440	92 115

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	1 911 501	2 053 558
Pågående nyanläggningar	Not 11	8 327 010	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 238 511	2 053 558

Summa anläggningstillgångar

	10 238 511	2 053 558
--	------------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		78	21
Avräkningskonto HSB		3 466 941	714 662
Övriga kortfristiga fordringar		83 711	78 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 129	99 745
Summa kortfristiga fordringar		3 640 859	893 096

Bank

	Not 13	1 397 392	3 388 076
--	--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

	1 397 392	3 388 076
--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

	5 038 251	4 281 172
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	15 276 761	6 334 730
--	------------	-----------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	75 050	75 050
Fond för yttre underhåll	2 440 441	2 260 441
Summa bundet eget kapital	2 515 491	2 335 491

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 571 889	1 659 774
Årets resultat	393 440	92 115
Summa fritt eget kapital	1 965 329	1 751 889

Summa eget kapital

Not 14 **4 480 820** **4 087 381**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 849 700	905 571
Summa långfristiga skulder		7 849 700	905 571

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 039 171	757 230
Medlemmarnas inre fond	Not 16	66 525	66 525
Leverantörsskulder		1 470 304	237 604
Aktuell skatteskuld	Not 17	10 575	8 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	755	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	358 911	271 944
Summa kortfristiga skulder		2 946 241	1 341 778

Summa skulder

10 795 941 **2 247 349**

Summa eget kapital och skulder

15 276 761 **6 334 730**

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 1,9% 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 167 911 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 430 304	1 420 320
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-10	0
	Hysesintäkt bostäder	55 332	55 332
	Hysesintäkt lokaler	348 912	344 082
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 185	45 600
	Årsavgift el	37 146	47 673
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 379	5 329
	Övriga fakturerade kostnader	700	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 378	0
		1 910 326	1 918 336
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019	3 026	0
		3 026	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-194 832	-434 066
	El	-92 297	-110 232
	Uppvärmning	-221 245	-235 289
	Vatten	-92 663	-88 279
	Renhållning	-65 093	-44 322
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även not nedan, data)	-88 365	-29 798
	Obligatoriska besiktningar	-30 682	0
	Serviceavtal	-17 796	-15 636
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 059	-3 023
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-128 988	-178 890
	Försäkringar	-27 043	-25 632
	Fastighetsskatt	-73 749	-72 891
	Övriga driftskostnader	-22 085	-19 063
		-1 062 898	-1 257 121
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 088	-4 938
	Förvaltningskostnader	-111 822	-121 913
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 385	-4 883
	Föreningsverksamhet	0	-27 955
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 se även not ovan, bredband)	-1 222	-72 588
	Konsulter	-13 725	-21 238
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
		-173 143	-267 414
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-40 410
	Underhåll renovering källare	0	-81 911
		0	-122 321



Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-82 300	-61 000
	Sociala avgifter	-21 838	-15 357
	Utbildning	0	-44
		<u>-104 138</u>	<u>-76 401</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-142 057	-91 908
	Summa avskrivningar	<u>-142 057</u>	<u>-91 908</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avi och bankavgifter	-2 005	-120
		<u>-2 005</u>	<u>-120</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 346 761	6 806 669
Omklassificering	0	340 598
Årets investering byggnader	0	199 494
Ingående anskaffningsvärde mark	35 000	35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 381 761	7 381 761

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 328 203	-5 236 296
Årets avskrivningar byggnader	-142 057	-91 908
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 470 260	-5 328 203

Utgående bokfört värde

1 911 501 **2 053 558**

Bokförda värden byggnader

1 876 501 2 018 558

Bokförda värden mark

35 000 35 000

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 6

Taxeringsvärde	Värdeår 1938	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		11 000 000	4 433 000	15 433 000	15 433 000
Lokaler		1 685 000	1 060 000	2 745 000	2 745 000
		12 685 000	5 493 000	18 178 000	18 178 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	340 598
Årets Investering, nya balkonger	8 327 010	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-340 598
Utgående värde pågående nyanläggningar	8 327 010	0

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

Förutbetald försäkring	28 913	27 043
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 231	14 381
Förutbetald HSB	55 985	58 321
	90 129	99 745

Not 13	Bank		
--------	------	--	--

SBAB	1 397 392	3 388 076
	1 397 392	3 388 076

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 050	2 260 441	1 659 774	92 115
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	92 115	-92 115
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		180 000	-180 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				393 440
Belopp vid årets utgång	75 050	2 440 441	1 571 889	393 440

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		1,40%	2021-09-15	905 571	32 244
Swedbank		1,15%	2028-06-21	3 983 300	66 800
Swedbank		1,21%	2030-12-20	4 000 000	66 800
				8 888 871	165 844

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 849 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	663 376
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 059 651

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	9 898 526	3 835 974
Summa ställda säkerheter	9 898 526	3 835 974

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	66 525	66 525
	66 525	66 525

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	9 333	8 475
Slutskatteskuld föregående år	1 242	0
	10 575	8 475

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	755	0
	755	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	82 300	64 000
Upplupna sociala avgifter	21 123	16 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	44 304	10 906
Upplupna räntekostnader	10 186	1 063
Upplupen revision	18 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	182 498	169 975
	358 911	271 944

Sundsvall 11/6 2021

Jessika Hallin

Magnus Jonsson

Mikael Bengtsson

Monika Sjödin

Stefan Warnerud

Jessika Hallin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-14

Caroline Andersen

Böckerrevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Borgmästaren i Sundsvall, org.nr. 789200-2846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Borgmästaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

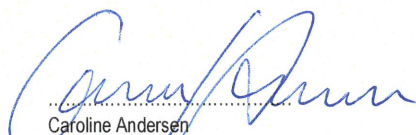
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 14/6-2021


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor