

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening LV5 i Sundsvall med säte i Sundsvall (org.nr 789200-3521) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Ödlan 6 och Snigeln 3-5, byggda år 1943-45 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>
29	lägenheter (bostadsrätt)	1 808
7	garage	
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Stämman genomfördes med poströstning. Antal medlemmar som lämnat poströstning av 16 st. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 har föreningen haft poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 30 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Heimo Furst	ordförande
Margareta Jansson	vice ordförande, sekreterare, ledamot utsedd av HSB S:a Norrland
Ewa Fredriksson	ledamot (studieorganisatör)
Linda Bengtsson	ledamot (avsagt sig uppdraget i aug-2020)
Stefan Warnerud	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ingen ledamot men det saknas två ledamöter som ska väljas med fyllnadsval (1 år).

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Heimo Furst, Ewa Fredriksson, Margareta Jansson och Stefan Warnerud, två i förening.

Revisor har varit Borevsnion vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen då ingen blev vald på stämman.

Den ekonomiska och tekniska 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: 200 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-30.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Översyn av SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
2019	Nya torktumlare till tvättstugorna Stamspolning Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Obligatorisk energideklaration
2018	Renovering av tvättstuga Granmodalsgatan 4
2017	Renovering av tvättstuga Grevebäcksgatan 12
2016	Stamrenovering Elbesiktning Byte av entrelås

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av fasad och balkongräcken Målning av källare inkl golv Byte av fläktmotorer Byte av fibercementskivor
2022	Löpande underhåll
2023	Målning trapphus
2024	Löpande underhåll
2025	Löpande underhåll

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 155 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 1 022 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: vanliga avgiftshöjning för taxebundna kostnader samt framtida underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Av föreningens 29 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 921	1 946	1 907	1 898	1 833
Rörelseresultat i tkr	391	358	344	650	513
Resultat efter finansiella poster i tkr	288	249	191	477	348
Balansomslutning i tkr	11 402	11 375	11 338	12 273	12 085
Soliditet %	28,2	25,7	23,6	20,2	16,6
Årsavgift/kvm* i kr	1 007	1 007	1 007	1 000	959
Driftskostnad/kvm i kr	560	531	614	521	554
Räntekostnad/kvm i kr	60	62	86	97	94
Bankskuld/kvm i kr	4 308	4 463	4 618	5 113	5 513

*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.
2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats
vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

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

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 000	70 000	1 841 714	652 104	249 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	249 248	-249 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					288 209
Belopp vid årets utgång	112 000	70 000	2 041 714	701 351	288 209

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 841 714
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	200 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 041 714

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	701 351
Årets resultat	<u>288 209</u>
Summa	989 560

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	989 560
--------------------------------	----------------

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	1 921 416	1 945 980
Summa rörelseintäkter		1 921 416	1 945 980
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 011 737	-960 429
Övriga externa kostnader	Not 4	-186 844	-169 933
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-132 513
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 486	-38 326
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-268 208	-286 730
Summa rörelsekostnader		-1 530 275	-1 587 931
Rörelseresultat		391 141	358 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 642	3 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 914	-112 171
Övriga finansiella poster	Not 8	-660	-270
Summa finansiella poster		-102 932	-108 802
Årets resultat		288 209	249 248

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 8 954 893 9 217 851

Inventarier och installationer

Not 10 66 938 72 188

Summa materiella anläggningstillgångar

9 021 830 9 290 039

Summa anläggningstillgångar

9 021 830 9 290 039

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 064 26 220

Avräkningskonto HSB

747 777 924 237

Övriga kortfristiga fordringar

3 907 1 884

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 96 412 105 630

Summa kortfristiga fordringar

850 160 1 057 971

Bank

Not 12 1 530 023 1 026 574

Summa kassa och bank

1 530 023 1 026 574

Summa omsättningstillgångar

2 380 183 2 084 545

Summa tillgångar

11 402 013 11 374 583

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	112 000	112 000
Upplåtelseavgifter	70 000	70 000
Fond för yttre underhåll	2 041 714	1 841 714
Summa bundet eget kapital	2 223 714	2 023 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	701 351	652 104
Årets resultat	288 209	249 248
Summa fritt eget kapital	989 560	901 351

Summa eget kapital

Not 13	3 213 274	2 925 065
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 010 773	4 994 889
Summa långfristiga skulder		4 010 773	4 994 889

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 778 037	3 074 569
Medlemmarnas inre fond	Not 15	9 390	9 390
Leverantörsskulder		92 293	150 404
Aktuell skatteskuld	Not 16	2 425	1 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 107	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	290 714	218 632
Summa kortfristiga skulder		4 177 966	3 454 629

Summa skulder

8 188 739	8 449 518
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 402 013	11 374 583
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	288 209	249 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	268 208	286 730
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	556 417	535 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 351	-33 657
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	19 869	67 573
Kassaflöde från löpande verksamhet	607 637	569 894
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-280 648	-280 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 648	-280 648
Årets kassaflöde	326 989	289 246
Likvida medel vid årets början	1 950 811	1 661 565
Likvida medel vid årets slut	2 277 800	1 950 811

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

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 2,11% 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.

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 2 947 733 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 820 424	1 820 424
	Hysesintäkt garage och bilplatser	91 000	84 200
	Hysesintäkt övrigt	1 800	1 800
	Intäkt andrahandsupplåtelse	394	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 799	3 023
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	36 533
		1 921 416	1 945 980
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-242 150	-87 407
	El	-49 159	-52 865
	Uppvärmning	-266 684	-288 748
	Vatten	-116 450	-128 276
	Renhållning	-75 768	-71 476
	TV, bredband, iptelefoni	-14 777	-25 647
	Obligatoriska besiktningar	-8 025	-36 254
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-145 941	-171 130
	Försäkringar	-42 365	-40 157
	Fastighetsskatt	-43 301	-41 793
	Övriga driftskostnader	-7 117	-16 676
		-1 011 737	-960 429
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 825	-9 438
	Förvaltningskostnader	-98 604	-101 338
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 491	-3 244
	Föreningsverksamhet	-3 130	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-43 500	-25 375
	Konsulter	-4 594	-17 801
	Medlemsavgifter HSB	-12 700	-12 700
	Kundförluster m m	0	-37
		-186 844	-169 933



Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-132 513
		<u>0</u>	<u>-132 513</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Övriga arvoden	-49 999	-30 999
	Sociala avgifter	-13 487	-7 327
		<u>-63 486</u>	<u>-38 326</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-262 958	-281 480
	Inventarier	-5 250	-5 250
	Summa avskrivningar	<u>-268 208</u>	<u>-286 730</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Avgifter Swedbank	-660	-270
		<u>-660</u>	<u>-270</u>

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

12 479 919

12 479 919

Ingående anskaffningsvärde mark

2 744 646

2 744 646

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

15 224 565

15 224 565

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 006 714

-5 725 234

Årets avskrivningar byggnader

-262 958

-281 480

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 269 672

-6 006 714

Utgående bokfört värde

8 954 893

9 217 851

Bokförda värden byggnader

6 210 247

6 473 205

Bokförda värden mark

2 744 646

2 744 646

Fastighetsbeteckning: Snigeln 3 m. fl. Ödla 6.

Taxeringsvärde

Värdeår 1988

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

14 000 000

4 062 000

18 062 000

18 062 000

Lokaler

186 000

186 000

186 000

186 000

14 186 000

4 062 000

18 248 000

18 248 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

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

Ingående anskaffningsvärden

78 750

78 750

Utgående anskaffningsvärden

78 750

78 750

Ingående avskrivningar

-6 563

-1 313

Årets avskrivningar

-5 250

-5 250

Utgående avskrivningar

-11 813

-6 563

Utgående bokfört värde

66 938

72 188

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring

45 311

42 365

Förutbetald kabel-TV och bredband

10 945

10 944

Förutbetald HSB

40 156

52 321

96 412

105 630

Not 12 Bank					
SBAB				1 530 023	1 026 574
				1 530 023	1 026 574

Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 000	70 000	1 841 714	652 104	249 248
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	249 248	-249 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					288 209
Belopp vid årets utgång	112 000	70 000	2 041 714	701 351	288 209

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,25%	2021-09-01	3 577 389	80 000
Swedbank		1,08%	2025-12-22	2 793 921	110 648
Swedbank		1,88%	2023-06-21	1 417 500	90 000
				7 788 810	280 648

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 010 773**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 122 592
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 385 570

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	13 218 000	13 218 000
Summa ställda säkerheter	13 218 000	13 218 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde		9 390
		9 390

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		2 425
		2 425

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder		5 107
		5 107

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	24 000	24 000
Upplupna sociala avgifter	8 000	8 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 336	7 080
Upplupna räntekostnader	10 626	11 263
Upplupen revision	13 500	9 300
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 425
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 252	151 564
	290 714	218 632

Sundsvall 22/2 2021

Eva Fredriksson

Heimo Furst

Margareta Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-05

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf LV5 i Sundsvall, org.nr. 789200-3521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf LV5 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 och kassaflöde 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 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.

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. 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.

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 HSBs brf LV5 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 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.

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:

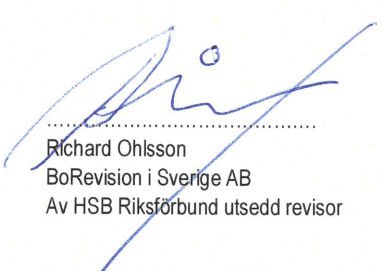
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5 / 3 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor