

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Olofsgården med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2481) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tegen 1, 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>
105	lägenheter (bostadsrätt)	6032
10	lokaler (hyresrätt)	1183
75	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Angående påverkan av Covid-19, så beslutade styrelsen att tillämpa poströstning för årets föreningsstämma. På stämman deltog 4 närvarande medlemmar (styrelsen) samt en övrig (HSB-representant). Utöver närvarande medlemmar inkom 27 poströster från föreningens medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 106 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

2020-01-01 till 2020-06-16

Fredrik Mähler, ordförande

Annelie Skalke, vice ordförande

Sandra Sjölund, sekreterare

Magnus Viström, ledamot

Anders Molin, ledamot

Camilla Olofsson, ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Björn Könberg, suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

2020-06-16 till 2020-12-31

Magnus Viström	ordförande
Annelie Skalke	vice ordförande
Mari Åslund	sekreterare
Anders Molin	ledamot
Erik Andersson	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Björn Könberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Molin, Magnus Viström och Annelie Skalke.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Viström, Annelie Skalke, Mari Åslund och Camilla Olofsson två i förening.

Revisor har varit Bo Revision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anna Greta Ström

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Med anledning av den rådande pandemin (Covid-19) har styrelsen inte arrangerat någon fritidsverksamhet. Styrelsen kan däremot med glädje kostatera att boulebanan, som anlades på gården inför sommaren 2020, använts flitigt.

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 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: 30000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktningen utfördes 2020-08-16

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014-2017	Renovering av föreningens uthyrningslokaler
2017	Målning av entredörrar
2018-2019	Dränering av pannrum
2020	Föreningen har bistått med bygglovsansökning och tillståndsansökningar i samband med att en befintlig hyresgäst tecknat kontrakt för en ytterligare lokal och renoverat densamme.
2020	Takbesiktning och lagning av läckande stuprör, renovering av sprickor i grunden på norra sidan av fastigheten.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Översyn alt renovering av stammar (bottenplan) <i>ju</i>
2021	Uppfräschning av föreningslokal
2021-2022	Renovering av tvättstuga

2021-2022	Byte termostatventiler
-----------	------------------------

Den planerade renoveringen av tvättstugorna 2020 har skjutits på då effekterna av planerad renovering av stammarna kan innebära att ytskikten i tvättstugorna påverkas.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 30000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 685 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Föreningens avloppsstammar utanför lägenheterna har inte renoverats sedan fastigheten byggdes. Därför planerar föreningen under 2021 att göra en filmning av avloppssystemet. Resultatet av filmningen kommer att avgöra vilken åtgärd som sedan tas, men det är troligt att en investering i form av renovering av stammarna blir aktuell att göra. Utöver detta motiveras höjningen med ett allmänt stigande prisindex för rörliga kostnader.

Ekonomisk analys

Föreningen har under året gjort en extra amortering på 500 000kr.

Medlemsinformation

Av föreningens 105 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 13 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5399	5418	5237	5212	4950
Rörelseresultat i tkr	886	842	485	935	1202
Resultat efter finansiella poster i tkr	855	794	450	876	1097
Balansomslutning i tkr	19290	19417	23100	23069	22416
Soliditet %	71,6	66,7	52,6	50,8	48,3
Årsavgift/kvm* i kr	678	678	678	678	671
Driftkostnad/kvm i kr	399	405	441	430	391
Räntekostnad/kvm i kr	5	9	8	11	18
Bankskuld/kvm i kr	475	658	1242	1284	1329

*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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

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	233 085	7 112 179	4 812 555	794 047
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	794 047	-794 047
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		30 000	-30 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-46 175	46 175	
Årets Resultat				854 629
Belopp vid årets utgång	233 085	7 096 004	5 622 777	854 629

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	7 112 179
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	30 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-46 175
Fondbehållning vid årets slut:	7 096 004

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 622 777
Årets resultat	854 629
Summa	6 477 406

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 477 406**

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	5 399 311	5 418 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 165	0
Summa rörelseintäkter		5 406 476	5 418 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 879 883	-2 923 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-626 288	-621 273
Underhåll enligt plan	Not 6	-46 175	-32 902
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-183 725	-195 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-784 904	-801 845
Summa rörelsekostnader		-4 520 975	-4 575 456
Rörelseresultat		885 501	842 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 698	14 259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 250	-62 447
Övriga finansiella poster	Not 9	-320	-320
Summa finansiella poster		-30 872	-48 508
Årets resultat		854 629	794 047

fu

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 10	14 201 127	15 048 177
	<u>14 201 127</u>	<u>15 048 177</u>

Summa anläggningstillgångar

14 201 127 15 048 177

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	566
	2 505 506	1 909 297
Not 12	13 648	13 648
	239 912	142 546
Not 13	442 478	420 868
	<u>3 201 544</u>	<u>2 486 925</u>

Bank

Summa kassa och bank

Not 14	1 887 817	1 882 246
	<u>1 887 817</u>	<u>1 882 246</u>

Summa omsättningstillgångar

5 089 361 4 369 171

Summa tillgångar

19 290 489 19 417 348

fm

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	233 085	233 085
Fond för yttre underhåll	7 096 004	7 112 179
Summa bundet eget kapital	7 329 089	7 345 264

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 622 777	4 812 555
Årets resultat	854 629	794 047
Summa fritt eget kapital	6 477 406	5 606 602

Summa eget kapital

Not 15	13 806 495	12 951 866
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 295 564
Summa långfristiga skulder		0	2 295 564

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 425 444	2 449 880
Medlemmarnas inre fond	Not 17	939 960	914 270
Leverantörsskulder		431 201	353 071
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 728	12 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	665 662	440 287
Summa kortfristiga skulder		5 483 994	4 169 918

Summa skulder

5 483 994	6 465 482
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

19 290 489	19 417 348
-------------------	-------------------

ju



Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	854 629	794 047
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	784 904	801 845
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 639 533	1 595 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 411	-88 220
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder *	338 512	-259 516
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 859 635	1 248 156
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	66 584	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	66 584	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 320 000	-4 217 556
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 320 000	-4 217 556
Årets kassaflöde	606 219	-2 969 400
Likvida medel vid årets början	3 791 543	6 760 943
Likvida medel vid årets slut	4 397 762	3 791 543

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen. * exklusive skulder till kreditinstitut.

/m

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 2,99% 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 BFAR 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.

f

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 088 916	4 088 916
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-18
	Hysesintäkt lokaler	1 050 836	1 058 392
	Hysesintäkt garage och bilplatser	138 300	111 600
	Hysesintäkt övrigt	9 545	10 020
	Årsavgift el	212 575	222 342
	Årsavgift värme	9 480	9 480
	Avsatt till inre fond	-148 405	-148 405
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 094	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 004	18 818
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 966	46 866
		5 399 311	5 418 011
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	IMD moms 2018, 2019 (varav 4439 kr avser vinst vid utrangering av investering IMD)	7 165	0
		7 165	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-244 589	-342 185
	El	-333 328	-395 338
	Uppvärmning	-671 030	-735 414
	Vatten	-344 316	-316 946
	Renhållning	-130 752	-116 686
	Bevakningskostnader	0	-5 929
	TV, bredband, iptelefoni	-78 132	-75 586
	Obligatoriska besiktningar	-5 450	-3 835
	Serviceavtal	-42 602	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-596 493	-614 883
	Försäkringar	-153 991	-141 524
	Fastighetsskatt	-144 840	-144 840
	Övriga driftskostnader	-134 360	-30 382
		-2 879 883	-2 923 549
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 365	-20 584
	Förvaltningskostnader	-344 295	-320 596
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 970	-22 055
	Föreningsverksamhet	-947	-1 895
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-177 576	-171 547
	Konsulter	-31 635	-46 786
	Medlemsavgifter HSB	-35 500	-35 500
	Kundförluster m m	0	-2 310
		-626 288	-621 273

fu



Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga, ny torktumlare samt ventilation till den	-46 175	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-32 902
		<u>-46 175</u>	<u>-32 902</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-136 600	0
	Löner för anställda	-3 200	0
	Övriga arvoden	0	-150 100
	Sociala avgifter	-43 925	-44 180
	Utbildning	0	-1 607
		<u>-183 725</u>	<u>-195 887</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-618 601	-635 543
	Markanläggningar	-166 303	-166 303
	Summa avskrivningar	<u>-784 904</u>	<u>-801 845</u>
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avgifter Nordea	<u>-320</u>	<u>-320</u>
		<u>-320</u>	<u>-320</u>

/m

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 231 886	21 231 886
Årets investering byggnader	-66 584	0
Ingående anskaffningsvärde mark	194 750	194 750
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 214 930	4 214 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 574 983	25 641 567

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 356 060	-8 720 517
Årets avskrivningar byggnader	-614 162	-635 543
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 237 331	-1 071 028
Årets avskrivningar markanläggningar	-166 303	-166 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 373 856	-10 593 390

Utgående bokfört värde

14 201 127 15 048 177

Bokförda värden byggnader	11 195 080	11 875 827
Bokförda värden mark	194 750	194 750
Bokförda värden markanläggningar	2 811 297	2 977 600

Fastighetsbeteckning: TEGEN 1

Taxeringsvärde	Värdeår 1961	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		24 600 000	5 800 000	30 400 000	30 400 000
Lokaler		3 816 000	1 548 000	5 364 000	5 364 000
		28 416 000	7 348 000	35 764 000	35 764 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 12	Aktuell skattefordran	2020-12-31	2019-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Övrig Skattefordran	13 648	13 648
	13 648	13 648

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetald försäkring	170 384	152 388
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	5 773	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	59 401	59 613
Förutbetalt HSB	206 922	208 867
	442 480	420 868

Not 14	Bank	2020-12-31	2019-12-31
--------	------	------------	------------

SBAB	1 862 626	1 857 055
Nordea	25 191	25 191
	1 887 817	1 882 246

fu

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	233 085	7 112 179	4 812 555	794 047
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	794 047	-794 047
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		30 000	-30 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-46 175	46 175	
Årets Resultat				854 629
Belopp vid årets utgång	233 085	7 096 004	5 622 777	854 629

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea		0,75%	2021-02-02	1 629 880	220 000
Nordea		0,75%	2021-01-28	1 795 564	100 000
				3 425 444	320 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 825 444

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	11 266 000	11 266 000
Summa ställda säkerheter	11 266 000	11 266 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	914 270	932 158
Avsättning	148 405	148 405
Uttag	-122 715	-166 293
	939 960	914 270

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

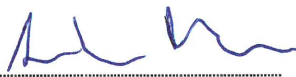
Mervärdeskatt	5 729	12 410
Övriga kortfristiga skulder, skuld till lokal 9002 (moms) regleras 2021	3 800	0
Övriga kortfristiga skulder	12 199	0
	21 728	12 410

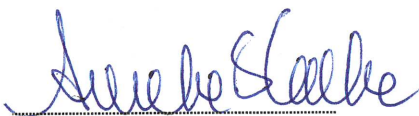
fu

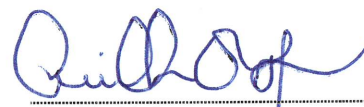
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	182 773	47 348
Upplupna räntekostnader	4 394	6 480
Upplupen revision	15 300	15 300
Upplupet HSB	20 346	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	442 849	371 160
	665 662	440 287

Sundsvall 6/4 2021


Anders Molin


Annelie Skälke


Camilla Olofsson


Erik Andersson


Magnus Viström


Mari Åslund

Min

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-15



BoRevision i Sverige AB **Pia Andersson**
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

ma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Olofsgården, org.nr. 789200-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Olofsgården 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 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, förfälskning, 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.

n

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 Olofsgården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övrig upplysning

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 15/4 2021

Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor