

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Päronet med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2523) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Päronet 8, byggd år 1968 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i FOLKSAM.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
48	lägenheter (bostadsrätt)	3936
17	garage	
33	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Angående påverkan av Covid-19 hölls stämman utomhus vid uteplatsen vilket bidrog till ett väldigt snabbt och formellt möte.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Westermarck	ordförande
Mona Palander	vice ordförande
Peter Westin	sekreterare
Susanne Stoltz	ledamot och studieorganisatör
Anna Häggquist	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Maria Spets	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mona Palander samt Peter Westin

Styrelsen har under året hållit åtta sammanträden.

Firmatecknare har varit Marcus Westermarck, Mona Palander, Peter Westin samt Susanne Stoltz, två i förening.

Revisor har varit BoRevision.

Valberedning har varit Peter Fredin och Ann-Marie Ekerman.

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 2020-10-19 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. 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: 97 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utförs konternuerligt under året.

Under åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2008	Fönsterbytet
2010	Nya takfläktar
2011	Komplett byte av kallvattenledninga till koppar.
2012	Ny takbeläggning
2015	Trapphusmålninhg
2018	Byte av lägenhetsdörrar
2019	Fasadbelysning på samtliga balkonger
2020	Nya utbyggda och inglasade balkonger

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Ny innergård. Ny lekplats

CP

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 86 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021. Utöver månadsavgiften tillkommer från och med 2021 en balkongavgift på 380 kr per månad.

Årsavgiften är i genomsnitt 655 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året fyra överlåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2770	2756	2727	2717	3660
Rörelseresultat i tkr	243	559	537	605	136
Resultat efter finansiella poster i tkr	109	514	489	555	71
Soliditet %	25	49	46	39	37
Årsavgift/kvm* i kr	655	655	655	652	642
Driftkostnad/kvm i kr	419	423	416	427	512
Räntekostnad/kvm i kr	34	13	13	14	18
Bankskuld/kvm i kr	3082	871	891	911	942

*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 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	407 700	1 534 186	1 730 368	513 984
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	513 984	-513 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		97 000	-97 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				109 460
Belopp vid årets utgång	407 700	1 631 186	2 147 352	109 460

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 534 186
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	97 000
Fondbehållning vid årets slut	1 631 186

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	2 147 352
Årets resultat:	109 460
Summa	2 256 812

Balanseras i ny räkning **2 256 812**

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

cp

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 769 870	2 755 744
Summa rörelseintäkter		2 769 870	2 755 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 650 968	-1 664 946
Övriga externa kostnader	Not 4	-241 660	-305 115
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-60 503	-70 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-243 139	-155 982
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-330 863	0
Summa rörelsekostnader		-2 527 133	-2 196 524
Rörelseresultat		242 738	559 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 868	4 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 211	-49 665
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 935	-300
Summa finansiella poster		-133 278	-45 235
Årets resultat		109 460	513 984



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	15 977 807	5 321 258
	<u>15 977 807</u>	<u>5 321 258</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

15 977 807 5 321 258

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

103 74

Avräkningskonto HSB

610 308 1 590 645

Övriga kortfristiga fordringar

54 979 50 411

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 200 109 175 625

Summa kortfristiga fordringar

865 499 1 816 755

Bank

Not 11 488 923 1 335 454

Summa kassa och bank

488 923 1 335 454

Summa omsättningstillgångar

1 354 422 3 152 208

Summa tillgångar

17 332 229 8 473 466

cup

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	407 700	407 700
Fond för yttre underhåll	1 631 186	1 534 186
Summa bundet eget kapital	2 038 886	1 941 886

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 147 352	1 730 368
Årets resultat	109 460	513 984
Summa fritt eget kapital	2 256 812	2 244 352

Summa eget kapital

Not 12 **4 295 698** **4 186 238**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 895 888	2 464 212
Summa långfristiga skulder		11 895 888	2 464 212

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	234 620	963 416
Medlemmarnas inre fond	Not 14	348 083	404 842
Leverantörsskulder		221 232	130 340
Aktuell skatteskuld	Not 15	7 294	4 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 508	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	327 906	319 620
Summa kortfristiga skulder		1 140 643	1 823 016

Summa skulder

13 036 531 **4 287 228**

Summa eget kapital och skulder

17 332 229 **8 473 466**

CP

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 1,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 113 626 kr.

cp

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 579 172	2 579 172
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-59	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	102 205	100 410
	Hysesintäkt övrigt	1 750	200
	Årsavgift el	97 857	117 986
	Avsatt till inre fond	-21 501	-86 004
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 371	12 730
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 075	31 250
		2 769 870	2 755 744

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-309 426	-199 705
	El	-194 059	-242 272
	Uppvärmning	-353 778	-371 795
	Vatten	-134 039	-156 111
	Renhållning	-135 737	-89 296
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-96 953	-24 946
	Obligatoriska besiktningar	-2 413	0
	Serviceavtal	0	-14 635
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-302 103	-356 791
	Försäkringar	-21 988	-36 394
	Fastighetsskatt	-74 482	-71 986
	Övriga driftskostnader	-25 990	-101 015
		-1 650 968	-1 664 946

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-168 250	-170 482
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 857	-10 905
	Föreningsverksamhet	0	-1 525
	Kontorsutrustning och -material	0	-99
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-72 000
	Konsulter	-32 726	-22 566
	Förbrukningsinventarier	-1 927	0
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
		-241 660	-305 115

CP



Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 602	-50 150
Övriga personalkostnader	-259	0
Revisionsarvode	0	-5 000
Sociala avgifter	-11 642	-15 332
	<u>-60 503</u>	<u>-70 482</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-239 276	-152 119
Markanläggningar	-3 863	-3 863
Summa avskrivningar	<u>-243 139</u>	<u>-155 982</u>
Not 7 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (balkong)	-330 863	0
	<u>-330 863</u>	<u>0</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader	-1 935	-300
	<u>-1 935</u>	<u>-300</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 771 455	7 482 705			
	Årets försäljning, utrangering balkong	-616 700	0			
	Årets investering byggnader	11 230 551	288 750			
	Ingående anskaffningsvärde mark	404 979	404 979			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	57 821	57 821			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 848 106	8 234 255			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 908 931	-2 756 812			
	Årets försäljning, utrangering balkong	285 837	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-239 276	-152 119			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-4 066	-204			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-3 863	-3 863			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 870 299	-2 912 997			
	Utgående bokfört värde	15 977 807	5 321 258			
	Bokförda värden byggnader	15 522 936	4 862 524			
	Bokförda värden mark	404 979	404 979			
	Bokförda värden markanläggningar	49 892	53 755			
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1968	27 000 000	8 200 000	35 200 000	35 200 000
	Lokaler	1968	214 000	375 000	589 000	589 000
			27 214 000	8 575 000	35 789 000	35 789 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	49 737	39 123
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	15 191	1 494
	Förutbetald kabel-TV och bredband	24 239	24 238
	Förutbetald Hsb	110 942	110 770
		200 109	175 625

Not 11	Bank		
	Sbab	488 923	1 335 454
		488 923	1 335 454

CP

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	407 700	1 534 186	1 730 368	513 984
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	513 984	-513 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		97 000	-97 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				109 460
Belopp vid årets utgång	407 700	1 631 186	2 147 352	109 460

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,97%	2025-10-30	878 796	36 116
Swedbank	1,59%	2029-10-25	982 106	24 252
Swedbank	1,48%	2022-10-25	982 106	24 252
Swedbank	1,07%	2023-06-07	500 000	0
Swedbank	1,16%	2026-02-25	8 787 500	150 000
			12 130 508	234 620

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 895 888**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 938 480
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 957 408

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 400 590	6 683 600
Summa ställda säkerheter	12 400 590	6 683 600

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	404 842	422 500
Avsättning	21 501	86 004
Uttag	-78 260	-103 662
	348 083	404 842

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 294	4 798
	7 294	4 798

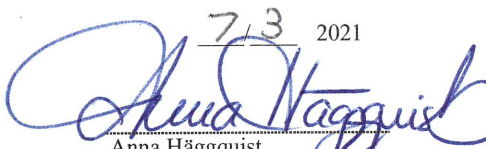
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

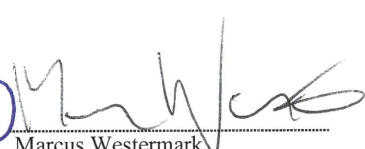
Övriga kortfristiga skulder	1 508	0
	1 508	0

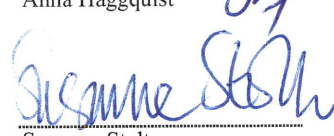
CP

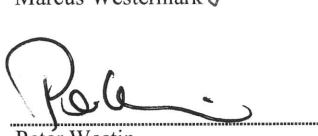
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	27 140
Upplupen semesterskuld	0	8 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	78 628	32 224
Upplupna räntekostnader	8 336	10 722
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 942	232 034
	327 906	319 620

7.3 2021

 Anna Häggquist


 Marcus Westermark


 Susanne Stoltz


 Peter Westin


 Mona Palander

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-11


 Eva-Riitta Salminen

Eva-Riitta Salminen
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Päronet i Sundsvall, org.nr. 789200-2523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Päronet 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Pärnet 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, var av 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 11 / 3 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor