

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sliparen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kokaren 6, byggd år 1970-74 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 ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
120	lägenheter (bostadsrätt)	7 584
12	lokaler (hyresrätt)	308
113	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 16 medlemmar (varav två stycken via fullmakt) samt två HSB-representanter. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 121 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Per Grundström	ordförande	
Robert Spjut	sekreterare	avgått under året
Henrik Söderberg	ledamot	avgått under året
Marie Panayioti	ledamot	
Jukka Kalliokoski	ledamot	
Malin Molin	ledamot	avgått under året
Lina Wibron	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland	
Petter Stenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Grundström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Grundström, Lina Wibron och Jukka Kalliokoski, två i förening.

Revisor har varit Erik Åslund vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mari Söderlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Inga aktiviteter har genomförts under året.

Studieverksamhet

Ingen har deltagit i någon kurs.

Förvaltning

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: 187 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-17.

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 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.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av armaturer. Installation nytt styr-och reglersystem undercentralen Målning cykelrum Byte tvättmaskin
2017	Stambyte/badroomsrenovering
2018	Stambyte/badroomsrenovering
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2 C&D samt 4 C&D, OVK-besiktning, parkeringsräcke för parkeringsdäcken, festlokal

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte radioator- och stamventiler Byte takfläktar Dränering och renovering av carportarna och parkeringsdäcken Asfaltering Ny lekplats Utemiljö
2022	Målning trapphus och källare
2023	Byte tvättmaskiner
2024	Inga större åtgärder

Styrelsen har tagit fram policys för extra förråd samt lokaler tillsammans med nya riktlinjer för prissättning.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 156 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 22 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 157	7 187	7 024	6 718	6 420
Rörelseresultat i tkr	1 485	1 847	2 389	1 936	1 375
Resultat efter finansiella poster i tkr	839	1 194	1 765	1 534	1 645
Balansomslutning i tkr	55 472	54 983	54 749	47 821	23 696
Soliditet %	28,6	27,4	25,3	25,3	44,6
Årsavgift/kvm* i kr	873	873	864	825	787
Driftskostnad/kvm i kr	431	426	449	521	490
Räntekostnad/kvm i kr	86	87	87	60	30
Bankskuld/kvm i kr	4 824	4 926	4 976	4 138	1 520

*Årsavgiften består utav årsavgifterna 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	620 300	6 454 980	6 781 767	1 193 832
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 193 832	-1 193 832
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		187 000	-187 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-413 204	413 204	
Årets Resultat				839 142
Belopp vid årets utgång	620 300	6 228 776	8 201 803	839 142

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 454 980
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	187 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-413 204</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 228 776

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	8 201 803
Årets resultat	<u>839 142</u>
Summa	9 040 945

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 040 945
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		7 156 696	7 186 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3		61 016	18 844
Summa rörelseintäkter			7 217 712	7 205 682
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-3 405 867	-3 361 946
Övriga externa kostnader	Not 5		-641 119	-712 286
Underhåll enligt plan	Not 6		-413 204	-34 937
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-137 668	-133 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-1 135 234	-1 116 234
Summa rörelsekostnader			-5 733 091	-5 358 417
Rörelseresultat			1 484 621	1 847 265
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			30 632	34 728
Räntekostnader och liknande resultatposter			-675 930	-687 575
Övriga finansiella poster	Not 9		-180	-585
Summa finansiella poster			-645 478	-653 432
Årets resultat			839 142	1 193 832

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 , 15	43 582 189	42 605 423
	<u>43 582 189</u>	<u>42 605 423</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>43 582 189</u>	<u>42 605 423</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

19 434	8 652
--------	-------

Kundfordringar

1 225	2 225
-------	-------

Avräkningskonto HSB

1 557 312	2 082 917
-----------	-----------

Aktuell skattefordran

Not 11	11 199	11 199
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

75 098	89 448
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	454 965	442 255
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 119 233</u>	<u>2 636 696</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Bank

Not 13	9 770 356	9 741 160
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>9 770 356</u>	<u>9 741 160</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>11 889 589</u>	<u>12 377 856</u>
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>55 471 778</u>	<u>54 983 279</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	620 300	620 300
Fond för yttre underhåll	6 228 776	6 454 980
Summa bundet eget kapital	6 849 076	7 075 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 201 803	6 781 767
Årets resultat	839 142	1 193 832
Summa fritt eget kapital	9 040 946	7 975 599

Summa eget kapital

Not 14 **15 890 021** **15 050 879**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	31 745 000	31 916 952
Summa långfristiga skulder		31 745 000	31 916 952

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 328 192	6 941 240
Medlemmarnas inre fond	Not 16	86 166	88 091
Leverantörsskulder		685 941	345 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	736 458	640 526
Summa kortfristiga skulder		7 836 757	8 015 448

Summa skulder

39 581 757 **39 932 400**

Summa eget kapital och skulder

55 471 778 **54 983 279**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,19% 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 1 617 374 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 618 082	6 618 264
	Hysesintäkt lokaler	47 775	48 504
	Hysesintäkt garage och bilplatser	180 089	179 000
	Hysesintäkt övrigt	18 390	26 602
	Årsavgift el	214 615	261 177
	Övriga intäkter i verksamheten	0	11 507
	Intäkt andrahandsupplåtelse	25 761	388
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 516	25 068
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	17 468	16 328
		7 156 696	7 186 838
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Drakstaden parkering	61 016	17 298
	Övrigt (fakturerat boende)	0	1 546
		61 016	18 844
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-221 901	-142 545
	El	-388 508	-533 342
	Uppvärmning	-851 056	-918 151
	Vatten	-405 782	-275 976
	Renhållning	-207 653	-173 744
	Bevakningskostnader	-21 282	-12 003
	TV, bredband, iptelefoni	-43 144	-32 339
	Obligatoriska besiktningar	-9 971	0
	Serviceavtal	-3 513	-45 548
	Hissar serviceavtal & besiktning	-27 434	-30 999
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-742 194	-773 218
	Försäkringar	-134 188	-121 356
	Fastighetsskatt	-153 680	-153 680
	Övriga driftskostnader	-195 561	-149 045
		-3 405 867	-3 361 946
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 875	-16 513
	Förvaltningskostnader	-253 408	-277 318
	Kostnader överlåtelse och panter	-37 793	-23 475
	Föreningsverksamhet	-79 242	-43 708
	Kontorsutrustning och -material	-1 465	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-185 379	-197 195
	Konsulter	-34 957	-98 778
	Förbrukningsinventarier	0	-15 299
	Medlemsavgifter HSB	-40 000	-40 000
		-641 119	-712 286

Not 6 Underhåll enligt plan			
Underhåll samlingslokal	-278 849		0
Underhåll installationer ventilation	-134 355		0
Underhåll stammar	0		-34 937
	<u>-413 204</u>		<u>-34 937</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
Medelantal anställda	0		0
Arvode till styrelsen	-101 650		-100 000
Revisionsarvode	-7 000		-7 000
Sociala avgifter	-29 018		-26 014
	<u>-137 668</u>		<u>-133 014</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	-1 071 963		-1 071 963
Markanläggningar	-63 270		-44 271
Summa avskrivningar	<u>-1 135 234</u>		<u>-1 116 234</u>
Not 9 Övriga finansiella poster			
Swedbank avavgifter	-180		-585
	<u>-180</u>		<u>-585</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 918 454	48 918 454			
	Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	796 873	796 873			
	Årets investering markanläggning	2 112 000	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 639 327	50 527 327			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 523 466	-6 451 503			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 071 963	-1 071 963			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-398 438	-354 167			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-63 270	-44 271			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 057 138	-7 921 904			
	Utgående bokfört värde	43 582 189	42 605 423			
	Bokförda värden byggnader	40 323 024	41 394 988			
	Bokförda värden mark	812 000	812 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 447 165	398 435			
	Fastighetsbeteckning: Kokaren 6					
	Taxeringsvärde	Värdeår 1970	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		39 000 000	10 400 000	49 400 000	49 400 000
	Lokaler		548 000	0	548 000	548 000
			39 548 000	10 400 000	49 948 000	49 948 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran		11 199	11 199
		11 199	11 199

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		157 988	145 627
Förutbetald Securitas		4 399	0
Förutbetald kabel-TV och bredband		55 789	55 785
Förutbetald HSB		236 789	236 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	4 204
		454 965	442 255

Not 13 Bank			
SBAB		9 761 285	9 732 089
Swedbank		9 071	9 071
		9 770 356	9 741 160

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	620 300	6 454 980	6 781 767	1 193 832	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 193 832	-1 193 832	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		187 000	-187 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-413 204	413 204		
Årets Resultat				839 142	
Belopp vid årets utgång	620 300	6 228 776	8 201 803	839 142	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,14%	2021-04-30	222 492	40 000
Stadshypotek		1,85%	2021-04-06	1 481 240	500 000
Stadshypotek		1,63%	2021-06-01	1 331 624	40 000
Stadshypotek		2,13%	2025-03-01	7 850 000	40 000
Stadshypotek		1,33%	2022-03-01	12 756 250	65 000
Stadshypotek		1,22%	2021-04-30	1 262 836	0
Stadshypotek		2,30%	2025-12-30	6 793 750	75 000
Stadshypotek		1,54%	2028-06-01	4 675 000	150 000
Swedbank		1,23%	2021-08-25	1 700 000	100 000
				38 073 192	1 010 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 745 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,04%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 040 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 023 192

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	40 392 000	40 392 000
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

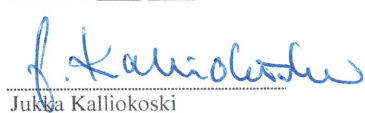
Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	88 091	93 886
Uttag	-1 925	-5 795
	86 166	88 091

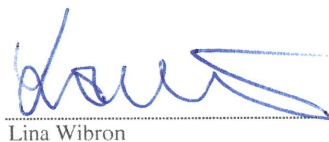
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen VTG	3 900	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	134 033	51 398
Upplupna räntekostnader	44 889	47 377
Upplupen revision	11 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	542 636	527 751
	736 458	640 526

Sundsvall 17/5 2021



Jukka Kalliokoski



Lina Wibron



Marie Panayioti



Per Grundström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-20



Erik Aslund
Revisor vald av föreningsstämman



Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sliparen i Sundsvall för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sliparen i Sundsvall för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 20 / 5 2021



Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



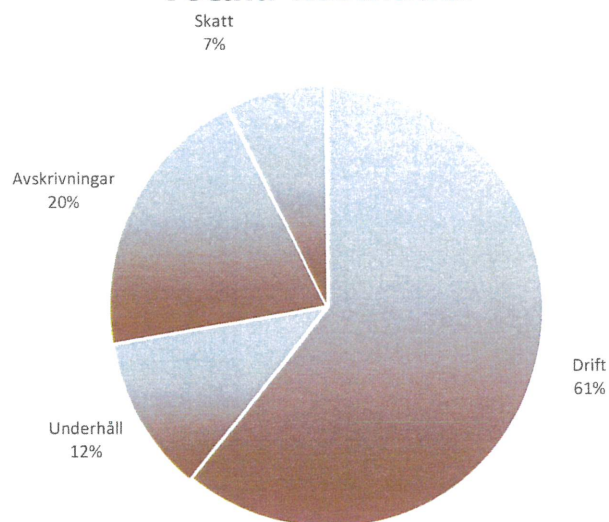
Erik Åslund

Av föreningen vald revisor



Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

