

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tjädern med säte i Sundsvall (org.nr 789200-3000) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigherna Tändaren 3, byggd år 1957-58 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
130	lägenheter (bostadsrätt)	7883
1	lokaler (hyresrätt) föreningslokal	155
20	garage	
60	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-10. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 131 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Per-Owe Berlund	ordförande
Karl-Bertil Juting	vice ordförande
Anna Leander	sekreterare
Mia Wennberg	ledamot
Tina Enheim	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl-Bertil Juting och Anna Leander

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Owe Berglund, Karl-Bertil Juting, Tina Enheim och Mia Vennberg två i förening.

Revisor har varit Annika Blank med Richard Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Robert Ivnäs.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Offerter för portlås under behandling

Studieverksamhet

Mia Wennberg studieorganisatör.

Styrelsens övriga kommentarer: Relining av avloppsrör B-huset startar så fort det tillåts när smittrisen är minimal

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 2020-10-20 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjorts att

resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 203 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-26.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Monterat fläcktar i badrum och toaletter samt radiatordorn
2020	Utökat parkeringen B-huset fler p-platser
2020	Byte styrsystem för undercentral samt webbhotell för dito

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-	Montera portlås offerter finns på olika lösningar
	Planera åtgärder för obebyggd mark som Kranen äger flera föreningar går ihop för gemensam lösning
	Byte takarmaturer i trapphusen till ledlampor spar mycke el
	Elstolpar till elbilar om föreningarna kan hitta en lösning på en gemensam plats
	Digital köhantering för garage och motorvärmare platser

Föreningen har påbörjat med större investering av avloppsstam rensolat och filmat denna beräknas vara klar 2020. Det som återstår är relining av dom äldre rören som sitter i betongen mm. Covid-19 sätter käppar i hjulen hopas det löser sig snart.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 240 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 830 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 130 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7037	7041	6977	6943	6886
Rörelseresultat i tkr	1880	1696	268	1903	1584
Resultat efter finansiella poster i tkr	1500	1302	-148	1433	1029
Soliditet %	37	34	31	30	27
Årsavgift/kvm* i kr	829	829	821	817	809
Driftskostnad/kvm i kr	399	409	555	446	444
Räntekostnad/kvm i kr	49	50	53	60	72
Bankskuld/kvm i kr	2530	2624	2718	2809	2892

*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	376 334	42 446	5 467 453	4 755 180	1 301 840
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 301 840	-1 301 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 000	-203 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-201 926	201 926	
Årets Resultat					1 499 913
Belopp vid årets utgång	376 334	42 446	5 468 527	6 055 946	1 499 913

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	5 467 453
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	203 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-201 926
Fondbehållning vid årets slut	5 468 527

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	6 055 946
Årets resultat:	1 499 913
Summa	7 555 859
Balanseras i ny räkning	7 555 859

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 037 329	7 041 237
Summa rörelseintäkter		7 037 329	7 041 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 209 170	-3 392 581
Övriga externa kostnader	Not 4	-462 562	-667 308
Underhåll enligt plan	Not 5	-201 926	-84 146
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-120 445	-128 250
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 162 943	-1 072 691
Summa rörelsekostnader		-5 157 046	-5 344 975
Rörelseresultat		1 880 283	1 696 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 275	11 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 465	-405 339
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-135
Summa finansiella poster		-380 370	-394 422
Årets resultat		1 499 913	1 301 840

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	28 402 307	28 962 450
	<u>28 402 307</u>	<u>28 962 450</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>28 402 307</u>	<u>28 962 450</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Aktuell skattefordran

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	1 599	9 720
	4 171 399	2 724 681
Not 10	14 102	14 102
	74 932	346 747
Not 11	<u>383 736</u>	<u>262 303</u>
	4 645 768	3 357 553

Bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>3 024 858</u>	<u>3 015 810</u>
	3 024 858	3 015 810

Summa omsättningstillgångar

<u>7 670 626</u>	<u>6 373 364</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>36 072 932</u>	<u>35 335 813</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	376 334	376 334
Upplåtelseavgifter	42 446	42 446
Fond för yttre underhåll	5 468 527	5 467 453
Summa bundet eget kapital	5 887 307	5 886 233

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 055 946	4 755 180
Årets resultat	1 499 913	1 301 840
Summa fritt eget kapital	7 555 859	6 057 020

Summa eget kapital

Not 13	13 443 166	11 943 253
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 307 606	19 735 930
Summa långfristiga skulder		14 307 606	19 735 930

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not14	6 030 536	1 355 036
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 074 994	1 082 204
Leverantörsskulder		452 978	563 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 607	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	750 046	656 367
Summa kortfristiga skulder		8 322 161	3 656 631

Summa skulder

22 629 767	23 392 561
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

36 072 932	35 335 813
-------------------	-------------------

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 2,7 % 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 815 228 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 538 938	6 539 064
	Hysesintäkt garage och bilplatser	210 442	191 600
	Hysesintäkt övrigt	12 840	10 880
	Årsavgift el	203 596	233 508
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	234 000	234 000
	Avsatt till inre fond	-192 001	-192 001
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 488	22 686
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	8 026	1 500
		7 037 329	7 041 237
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-439 070	-362 843
	El	-352 905	-396 440
	Uppvärmning	-616 747	-676 891
	Vatten	-317 322	-388 437
	Renhållning	-222 143	-189 663
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-298 595	-101 968
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 438
	Serviceavtal	-17 665	-2 345
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-580 780	-949 541
	Försäkringar	-116 228	-108 120
	Fastighetsskatt	-148 720	-148 720
	Övriga driftskostnader	-98 997	-64 174
		-3 209 170	-3 392 581
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 000	-11 725
	Förvaltningskostnader	-351 638	-369 485
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 337	-23 390
	Föreningsverksamhet	-5 256	-16 701
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-195 250
	Konsulter	-28 412	-7 719
	Förbrukningsinventarier	-919	0
	Medlemsavgifter HSB	-43 000	-43 000
	Kundförluster m m	0	-38
		-462 562	-667 308
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll stammar	-32 938	0
	Underhåll installationer	-86 268	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-82 720	-84 146
		-201 926	-84 146

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-85 000	-78 400
Övriga arvoden	-8 460	-20 200
Revisionsarvode	-6 000	-3 000
Sociala avgifter	-20 985	-26 000
Utbildning	0	-650
	<u>-120 445</u>	<u>-128 250</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 150 735	-1 060 483
Markanläggningar	-12 208	-12 208
Summa avskrivningar	<u>-1 162 943</u>	<u>-1 072 691</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Bankavgifter	<u>-180</u>	<u>-135</u>
	-180	-135

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 774 007	41 366 355
	Årets investering ventilation	602 800	1 407 652
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 615	92 615
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	305 201	305 201
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 774 623	43 171 823
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-14 182 923	-13 122 440
	Årets avskrivningar byggnader	-1 150 735	-1 060 483
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-26 451	-14 243
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 208	-12 208
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 372 316	-14 209 373
	Utgående bokfört värde	28 402 307	28 962 450
	Bokförda värden byggnader	28 043 149	28 591 084
	Bokförda värden mark	92 615	92 615
	Bokförda värden markanläggningar	266 542	278 750

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	35 000 000	9 800 000	44 800 000	44 800 000
Lokaler	1956	723 000	709 000	1 432 000	1 432 000
		35 723 000	10 509 000	46 232 000	46 232 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	14 102	14 102
		14 102	14 102

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	127 660	116 228
	Förutbetald kabel-TV och bredband	58 514	58 514
	Förutbetald Hsb	197 562	87 561
		383 736	262 303

Not 12	Bank		
	SBAB	3 024 858	3 015 810
		3 024 858	3 015 810

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	376 334	42 446	5 467 453	4 755 180	1 301 840
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 301 840	-1 301 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			203 000	-203 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-201 926	201 926	
Årets Resultat					1 499 913
Belopp vid årets utgång	376 334	42 446	5 468 527	6 055 946	1 499 913

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,68%	2021-03-30	2 108 000	100 000
Stadshypotek	1,87%	2024-10-30	1 193 584	50 000
Stadshypotek	1,52%	2022-03-01	1 006 006	112 824
Stadshypotek	1,69%	2023-03-01	2 568 340	60 000
Stadshypotek	0,95%	2021-10-30	579 712	30 000
Swedbank	1,92%	2024-10-25	3 900 000	100 000
Swedbank	1,85%	2022-01-25	3 950 000	100 000
Swedbank	2,15%	2021-12-22	2 870 000	150 000
Swedbank	2,17%	2024-01-25	2 162 500	50 000
			20 338 142	752 824

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 307 606**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 011 296

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 16 574 022

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	28 924 000	28 924 000
Summa ställda säkerheter	28 924 000	28 924 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 082 204	988 328
Avsättning	192 001	192 001
Uttag	-199 211	-98 125
	1 074 994	1 082 204

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 800	0
Arbetsgivaravgifter	1 885	0
Övriga kortfristiga skulder	9 922	0
	13 607	0

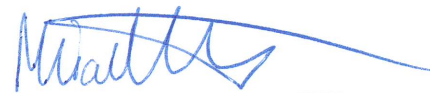
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	134 727	66 436
Upplupna räntekostnader	50 776	53 569
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	552 543	524 862
	<u>750 046</u>	<u>656 367</u>

22/4 2021


Anna Leander


Karl-Bertil Juting


Mia Vennberg

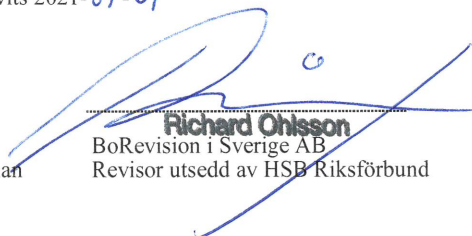

Per-Owe Berglund


Tina Enheim

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Annika Blank

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjädern i Sundsvall, org.nr. 789200-3000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjädern 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. Revisoremas 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 revisorssed 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 Tjädern 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 överträdelser 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 7/5 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Annika Blank

Av föreningen vald revisor