

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Östermon med säte i Sundsvall org.nr 789200-2945) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Valsaren 1, byggd år 1956 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Alt 1 Kollektivt bostadsrättstillägg ingår

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
52	lägenheter (bostadsrätt)	2 895
2	lokaler (hyresrätt)	49
18	garage	
30	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 maj . På stämman deltog 9 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 hade vi inga problem med att genomföra stämman

Föreningen hade vid årets slut 53 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bengt Lööw	ordförande
Sonia Larsson	vice ordförande
Christian Jonsson	sekreterare
Eva Åkerlund	ledamot
Krister Larsson	ledamot
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

Petter Stenberg

suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Lööw och Eva Åkerlund

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Lööw, Sonia Larsson, Mattias Nord två i förening.

Revisor har varit Patrik Naeström med Annika Lundqvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Marita Tinglöf.

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 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: 133 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes .

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2017–2018	Målning källare Fridhemsgatan, Härstavägen
2018	Iordningställande av uteplats samt nyplantering av buskar och träd
2018	Byte radiatorventiler samt injustering av värme i fastigheterna
2019	Målning av fasad framsida, gavel, sockel, Fridhemsgatan
2020	Renovering av fasad (isolering, ny puts)

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av portlås till alla ytterdörrar

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 134 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 830 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Ökande driftkostnader.

Medlemsinformation

Av föreningens 52 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 537	2 513	2 481	2 460	2 448
Rörelseresultat i tkr	287	-210	336	367	367
Resultat efter finansiella poster i tkr	236	-246	305	336	326
Balansomslutning i tkr	11 538	9 948	11 026	10 920	10 521
Soliditet %	48	54	50	49	47
Årsavgift/kvm* i kr	821	813	805	797	787
Driftskostnad/kvm i kr	511	488	541	480	532
Räntekostnad/kvm i kr	19	14	13	13	18
Bankskuld/kvm i kr	1 740	1 330	1 440	1 547	1 655

*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 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	134 665	87 440	2 097 521	3 242 539	-245 810
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-245 810	245 810
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			133 000	-133 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-46 933	46 933	
Årets Resultat					236 231
Belopp vid årets utgång	134 665	87 440	2 183 588	2 910 661	236 231

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 097 521
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	133 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-46 933
Fondbehållning vid årets slut:	2 183 588

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 910 661
Årets resultat	236 231
Summa	3 146 892

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 146 892
--------------------------------	------------------

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	2 536 879	2 512 684
Summa rörelseintäkter		2 536 879	2 512 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 503 675	-1 437 600
Övriga externa kostnader	Not 4	-226 502	-219 540
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 933	-595 745
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-77 969	-92 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-394 551	-376 965
Summa rörelsekostnader		-2 249 630	-2 722 571
Rörelseresultat		287 249	-209 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 513	6 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 081	-42 285
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	-270
Summa finansiella poster		-51 018	-35 924
Årets resultat		236 231	-245 810

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 , 14	9 333 396	7 524 614
	9 333 396	7 524 614

Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar

9 333 396	7 524 614
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

3 705	10 498
-------	--------

Avräkningskonto HSB

691 127	515 659
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 10	17 047	17 047
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

135 745	54 846
---------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	151 923	124 060
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

999 547	722 110
---------	---------

Bank

Not 12	1 205 272	1 701 231
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

1 205 272	1 701 231
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

2 204 818	2 423 340
------------------	------------------

Summa tillgångar

11 538 214	9 947 954
-------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	134 665	134 665
Upplåtelseavgifter	87 440	87 440
Fond för yttre underhåll	2 183 588	2 097 521
Summa bundet eget kapital	2 405 693	2 319 626

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 910 662	3 242 539
Årets resultat	236 231	-245 810
Summa fritt eget kapital	3 146 892	2 996 729

Summa eget kapital

Not 13

5 552 585	5 316 354
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 001 377	2 332 000
Summa långfristiga skulder		4 001 377	2 332 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 120 756	1 586 170
Medlemmarnas inre fond	Not 15	329 335	340 648
Leverantörsskulder		181 991	130 016
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 755	5 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	347 414	237 389
Summa kortfristiga skulder		1 984 252	2 299 600

Summa skulder

5 985 629	4 631 600
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 538 214	9 947 954
-------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	236 231	-245 810
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 551	376 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	630 781	131 154
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 969	91 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	150 066	-512 522
Kassaflöde från löpande verksamhet	678 879	-289 852
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 203 333	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 203 333	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 203 963	-319 814
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 203 963	-319 814
Årets kassaflöde	-320 491	-609 666
Likvida medel vid årets början	2 216 889	2 826 555
Likvida medel vid årets slut	1 896 398	2 216 889

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 2,12% 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 378 028	2 354 544
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-5	0
	Hysesintäkt lokaler	10 605	25 263
	Hysesintäkt garage och bilplatser	107 050	105 669
	Årsavgift el	63 360	86 406
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	32 500	0
	Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 116	15 802
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 225	0
		2 536 879	2 512 684
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-185 029	-302 496
	El	-123 522	-148 765
	Uppvärmning	-408 714	-417 767
	Vatten	-366 730	-89 705
	Renhållning	-61 648	-63 319
	TV, bredband, iptelefoni	-28 142	-27 470
	Obligatoriska besiktningar	-5 412	0
	Serviceavtal	-1 875	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-201 767	-275 265
	Försäkringar	-37 949	-35 971
	Fastighetsskatt	-58 930	-58 930
	Övriga driftskostnader	-23 957	-17 912
		-1 503 675	-1 437 600
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 113	-9 638
	Förvaltningskostnader	-141 835	-139 870
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 007	-16 692
	Föreningsverksamhet	-4 282	-12 014
	Kontorsutrustning och -material	-1 215	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-32 500	0
	Konsulter	-4 950	-21 726
	Medlemsavgifter HSB	-19 600	-19 600
		-226 502	-219 540
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tak och fasad	0	-591 828
	Underhåll mark och utemiljö (dränaring)	-46 933	0
	Underhåll övrigt	0	-3 917
		-46 933	-595 745
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-62 000	-69 800
	Revisionsarvode	-3 800	-4 100
	Sociala avgifter	-12 169	-17 197
	Utbildning	0	-1 625
		-77 969	-92 722
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-360 283	-342 697
	Markanläggningar	-34 268	-34 268
	Summa avskrivningar	-394 551	-376 965
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Swedbank aviavgifter	-450	-270
		-450	-270

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 816 009	14 816 009			
	Årets investering fasad	2 203 333	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 150	65 150			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	560 278	560 278			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 644 770	15 441 437			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 813 543	-7 470 846			
	Årets avskrivningar byggnader	-360 283	-342 697			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-103 281	-69 013			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-34 268	-34 268			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 311 374	-7 916 823			
	Utgående bokfört värde	9 333 396	7 524 614			
	Bokförda värden byggnader	8 845 516	7 002 466			
	Bokförda värden mark	65 150	65 150			
	Bokförda värden markanläggningar	422 730	456 997			
	Fastighetsbeteckning:	VALSAREN 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1956	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		12 800 000	3 960 000	16 760 000	16 760 000
	Lokaler		368 000	497 000	865 000	865 000
			13 168 000	4 457 000	17 625 000	17 625 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	17 047	17 047
		17 047	17 047

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	40 575	37 949
	Förutbetald kabel-TV och bredband	26 628	7 035
	Förutbetald HSB	80 970	77 201
	Förutbetald Cupola Norr AB	3 750	1 875
		151 923	124 060

Not 12	Bank		
	SBAB	1 204 860	1 700 819
	Swedbank	412	412
		1 205 272	1 701 231

Not 13	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	134 665	87 440	2 097 521	3 242 539	-245 810
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-245 810	245 810
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			133 000	-133 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-46 933	46 933	
	Årets Resultat					236 231
	Belopp vid årets utgång	134 665	87 440	2 183 588	2 910 661	236 231

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,31%	2025-03-25	367 583	25 956
Swedbank	1,11%	2023-09-11	2 332 000	116 000
Swedbank	1,15%	2026-04-24	1 481 250	37 500
Swedbank	1,12%	2021-11-28	941 300	180 000
			5 122 133	359 456

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 001 377
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,17%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 437 824
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 324 853

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 078 000	6 078 000
varav i eget förvar	157 000	
Summa ställda säkerheter	6 078 000	6 078 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	340 648	314 748
Avsättning	75 000	75 000
Uttag	-86 312	-49 100
	329 335	340 648

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	2 340
Arbetsgivaravgifter	0	2 451
Övriga kortfristiga skulder	4 755	586
	4 755	5 377

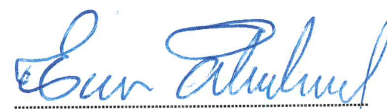
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen K Wallins Murteknik AB	38 833	0
Upplupen Swedbank	275	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 724	16 219
Upplupna räntekostnader	2 845	366
Upplupen revision, varav 4620 kr avser internrevisor 2016	18 614	19 136
Förutbetalda årsavgifter och hyror	200 123	201 668
	347 414	237 389

Sundsvall 11/3 2021


Bengt Löf


Christian Jonsson


Eva Åkerlund


Krister Larsson


Mattias Nord


Sonja Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 03-25


Patrik Naeström

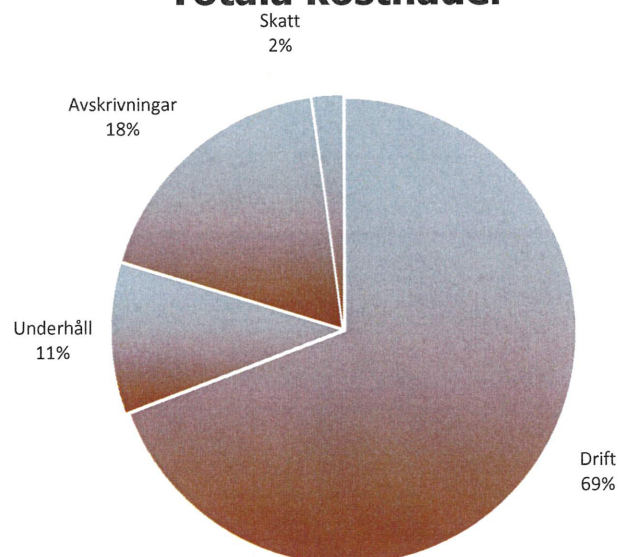
Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

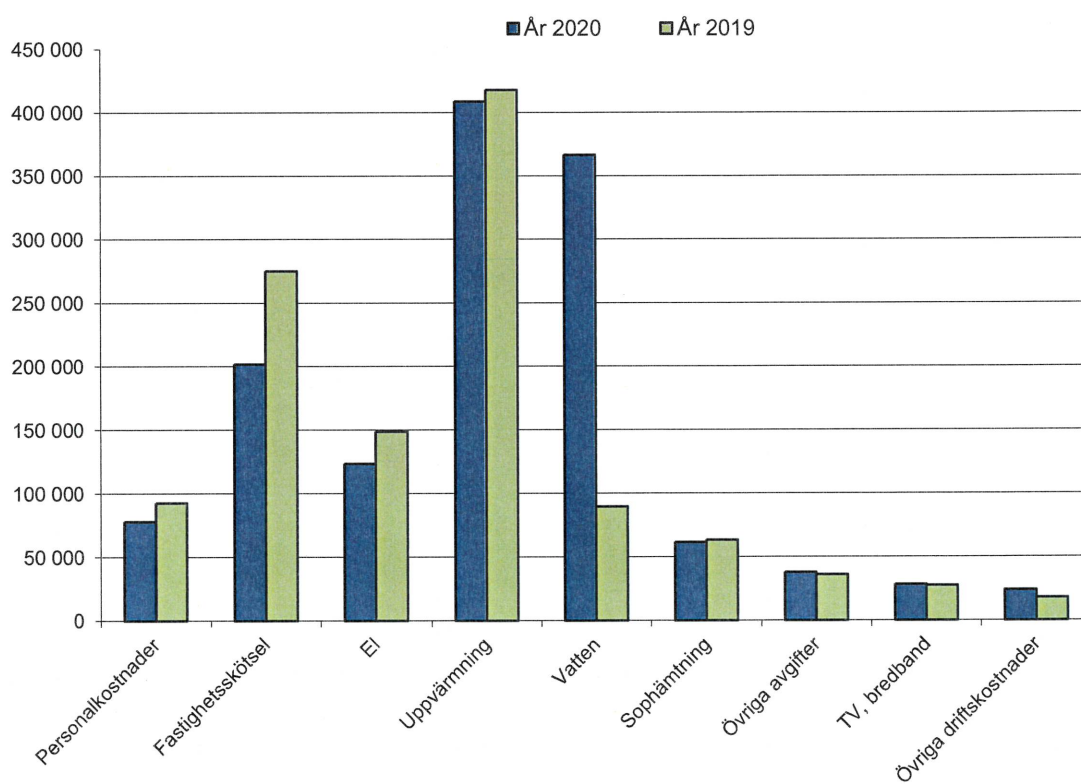


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Östermon i Sundsvall, org.nr. 789200-2945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Östermon i Sundsvall för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 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 HSBs Brf Östermon i Sundsvall för räkenskapsåret 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 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 25 / 3 2021


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Patrik Naeström
Av föreningen vald revisor