

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tvingen 34 med säte i Sundsvall (org.nr789200-2390) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tvingen 34, byggd år 1965 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
24	lägenheter (bostadsrätt) fördelade på 12 st. 3: or, 8 st. 4: or och 4st. 5:or.	2 291
26	bilplatser med motorvärmarruttag	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Stämman genomfördes i form av poströstning p g a Covid-19 pandemin. I stämman deltog 24 st medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt beslut om balkongombyggnad.

Föreningen hade vid årets slut 25 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

ou

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Erik Stark	ordförande
Torbjörn Cajonberg	sekreterare och vice ordförande
Bengt Mörsky	brandskyddsansvarig
Malin Warpe	studie- och fritidsverksamhet
Anders Nordén	ledamot, avflyttad oktober 2020
Peter Westin	ledamot utsedd av HSB
Mattias Törnqvist	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torbjörn Cajonberg och Malin Warpe samt ersättare för Anders Nordén

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Stark, Torbjörn Cajonberg, Malin Warpe och Roland Thors två i förening.

Revisor har varit Pär-Erik Westin med Lars Brandhammar som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Svea Höglund och Roland Thors.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Möjligheter att under det gångna året genomföra aktiviteter har varit begränsade p g a Covid-19. Cykeställen utomhus har målats av medlemmar.

Miljö, hållbarhet, energibesparing

Belysning. Armaturer, LED-belysning med på- och avslag styrd av rörelse har installerats i entréer, tvättstuga och andra gemensamma utrymmen. Under år 2021 fortsätter installation i medlemmarnas källarförråd. Åtgärden ger bättre belysningseffekt, minskar elförbrukningen och minskar underhållet.

Taksolcellanläggning. Utveckling med ökad el-bilsanvändning och hemarbete med ökad elförbrukning under Covid-19 pandemin och som troligen kommer att i viss utsträckning bestå även när pandemin är över. Det är därför av intresse för medlemmarna att minska kostnaderna eller reducera kostnadsökningarna för el vilket en solcellsanläggning skulle innebära. Fortsatta studier om förutsättningar för taksolcellsanläggning pågår.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

en

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 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: 178 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-19

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ny undercentral för distribution av fjärrvärme installerades. Radiatorventiler (=kranar) på elementen byttes ut och trådlösa temperaturgivare installerades i 11 gavellägenheter. Cykelförråd och källartrappsvägg utomhus båda i markplanet vid norra infarten, målades. Stentrappan utomhus vid entrén till Stenhammargatan 6 renoverades

em

	Utemöbler och insynsskydd på uteplatsen samt bollplanket oljades/målades av ideella krafter i föreningen.
2017	Belysning och armaturer på 9 st. stolpar utomhus byttes ut och glödlamporna i kvicksilver byttes ut till LED-belysning med nya armaturer. Ger bättre ljus, lägre elkostnad och är bättre ur miljösynpunkt. Sandfickan intill östra gaveln Grängsgatan 28 renoverades och målades. I sandfickan förvaras sand för halkbekämpning. Vidare anskaffades nya sandningslådor. Rabatten på Stenhammargatan 8 grävdes ur och nya buskar planterades. Installation av brandsläckare, brandvarnare och skyltning av utrymningsvägar för tvättstuga och föreningens samlingslokal i källarplanet Grängsgatan 26-28.
2018	Tak. Yttertaken på föreningens fastigheter försågs med nya tätskikt och takutsprång på gavlarna. Levande gran att även användas som julgran, planterades på uteplatsen, vilket ger kostnadsbesparing och är bättre ur miljösynpunkt eftersom levande gran ersätter den tidigare lösningen med huggen gran som sattes upp och togs ner varje år.
2019	Tegelfasader. Fasadrenovering utfördes och 930 st. frostskaade tegelstenar byttes ut. El laddning för bilar. En motorvärmastolpe försågs med laddbox för el laddning av två bilar. Fortsatt utbyggnad med laddboxar sker efter behov och en tilläggsavgift om f.n. 50 kr/mån tas ut för bil med el laddning. Belysning cykelrum. I cykelrummen 5 st. i källarplanen, installerades LED armaturer med rörelsestyrda på- och avslag. Ger fördubblad belysningseffekt, halverad elförbrukning och minskat underhåll.
2020	Balkongutbyggnad. 12 balkonger byggdes ut och glasades in. Gardiner och annan utrustning återstod att installeras senare, för vissa av balkonginstallationerna. - Belysning. Uttjanta belysningsarmaturer i entréer, källarplan och tvättstuga ersattes med rörelsestyrd LED-belysning. Påbörjades utbyte till LED-armaturer i medlemmarnas källarförråd.

lv

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	- Slutförande av balkongutbyggnad av balkonger och markåterställning. - Tak över entréer utomhus - Digital bokning av tvättstuga - Avfallslösning med ökad källsortering - Slutförande av byte av uttjänta belysningarmaturer till LED
2022-2023	- Etablering av taksolcellsanläggning för att minska elkostnaden och bidra till hållbarhet.

Föreningen har påbörjat en större investering med utbyggnad och inglasning av balkonger och denna beräknas vara klar under mars 2021. Den kommer finansieras genom största delen genom banklån. Investeringen väntas uppgå till 3 400 000 kr.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 125 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade införa ett balkongtillägg med 390 kr/månad/lägenhet fr o m 2021-04-01 och att månadsavgiften i övrigt är oförändrad för år 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 695 kr/m² 2021.

Motivering till balkongtillägg: Utbyggnad och inglasning av föreningens balkonger.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1700	1704	1670	1635	1601
Rörelseresultat i tkr	342	205	283	397	416
Resultat efter finansiella poster i tkr	317	189	264	375	394
Balansomslutning i tkr	8393	4364	4320	4338	4071
Soliditet %	40	70	67	60	55
Årsavgift/kvm i kr	694	694	681	664	638
Driftskostnad/kvm i kr	401	373	457	423	399
Räntekostnad/kvm i kr	11	8	9	11	11
Bankskuld/kvm i kr	1720	356	424	492	559

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 700	1 945 420	715 624	188 796
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	188 796	-188 796
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		178 000	-178 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-125 528	125 528	
Årets Resultat				317 393
Belopp vid årets utgång	225 700	1 997 892	851 949	317 393

W

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 945 420
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	178 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-125 528
Fondbehållning vid årets slut	1 997 892

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	851 949
Årets resultat:	317 393
Summa	1 169 342

Balanseras i ny räkning **1 169 342**

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	1 700 320	1 704 210
Summa rörelseintäkter		1 700 320	1 704 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-918 217	-854 949
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 224	-125 361
Underhåll enligt plan	Not 5	-125 528	-277 511
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 973	-49 913
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 870	-191 416
Summa rörelsekostnader		-1 358 811	-1 499 150
Rörelseresultat		341 508	205 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 969	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 859	-18 503
Övriga finansiella poster	Not 8	-225	-135
Summa finansiella poster		-24 115	-16 264
Årets resultat		317 393	188 796

ers

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 2 876 034 3 066 904

Pågående nyanläggningar

Not 10 1 973 022 0

Summa materiella anläggningstillgångar

4 849 056 3 066 904

Summa anläggningstillgångar

4 849 056 3 066 904

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

41 0

Avräkningskonto HSB

2 784 552 541 917

Aktuell skattefordran

Not 11 9 220 10 468

Övriga kortfristiga fordringar

47 461 37 362

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 92 616 99 536

Summa kortfristiga fordringar

2 933 890 689 283

Bank

Not 13 609 703 607 879

Summa kassa och bank

609 703 607 879

Summa omsättningstillgångar

3 543 592 1 297 162

Summa tillgångar

8 392 648 4 364 065

lv

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	225 700	225 700
Fond för yttre underhåll	1 997 892	1 945 420
Summa bundet eget kapital	2 223 592	2 171 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	851 949	715 624
Årets resultat	317 393	188 796
Summa fritt eget kapital	1 169 342	904 421

Summa eget kapital

Not 14	3 392 934	3 075 541
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	580 230	660 490
Summa långfristiga skulder		580 230	660 490

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 359 635	155 260
Medlemmarnas inre fond	Not 16	141 843	194 693
Leverantörsskulder		720 187	111 581
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	411	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	197 408	166 099
Summa kortfristiga skulder		4 419 484	628 035

Summa skulder

4 999 714	1 288 525
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 392 648	4 364 065
------------------	------------------

u

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 2,8% 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 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 130 105 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 590 816	1 590 816
	Hysesintäkt lokaler	3 000	3 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	47 250	43 150
	Hysesintäkt övrigt	1 500	0
	Årsavgift el	41 411	55 215
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 433	6 016
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 910	6 013
		1 700 320	1 704 210
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-75 468	-26 026
	El	-116 417	-126 475
	Uppvärmning	-263 076	-279 801
	Vatten	-85 104	-79 433
	Renhållning	-40 286	-28 536
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-49 729	-12 262
	Serviceavtal	0	-2 345
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-213 825	-235 227
	Försäkringar	-30 080	-28 513
	Fastighetsskatt	-34 296	-33 048
	Övriga driftskostnader	-9 937	-3 283
		-918 217	-854 949
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-47 408	-50 609
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 385	-5 091
	Föreningsverksamhet	-802	-3 452
	Kontorsutrustning och -material	-129	0
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-38 250
	Konsulter	0	-656
	Förbrukningsinventarier	0	-6 965
	Medlemsavgifter HSB	0	-11 200
		-64 224	-125 361
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	-38 842	0
	Underhåll installationer	-86 686	-19 500
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-258 011
		-125 528	-277 511

ers



Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-28 630	-22 980
	Löner för anställda	0	-6 280
	Vicevärdsarvode	-12 300	-9 270
	Övriga arvoden	-4 300	0
	Revisionsarvode	-4 300	-4 200
	Sociala avgifter	-10 443	-7 184
		-59 973	-49 913
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-153 060	-153 606
	Markanläggningar	-37 810	-37 810
	Summa avskrivningar	-190 870	-191 416
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgift	-225	-135
		-225	-135

u

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 421 555	5 393 199			
	Årets investering byggnader	0	28 356			
	Ingående anskaffningsvärde mark	185 000	185 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	756 192	756 192			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 362 747	6 362 747			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 106 795	-2 953 189			
	Årets avskrivningar byggnader	-153 060	-153 606			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-189 049	-151 239			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-37 810	-37 810			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 486 713	-3 295 843			
	Utgående bokfört värde	2 876 034	3 066 904			
	Bokförda värden byggnader	2 161 700	2 314 760			
	Bokförda värden mark	185 000	185 000			
	Bokförda värden markanläggningar	529 334	567 143			
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1965	16 200 000	5 400 000	21 600 000	21 600 000
			16 200 000	5 400 000	21 600 000	21 600 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15						
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering			1 973 022		0
	Utgående värde pågående nyanläggningar			1 973 022		0
Pågående nyanläggningar avser utbyte av balkonger						
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			9 220		10 468
				9 220		10 468
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			32 159		30 080
	Förutbetald kabel-TV och bredband			3 058		12 057
	Förutbetald Hsb			57 399		57 399
				92 616		99 536
Not 13	Bank					
	Sbab			609 703		607 879
				609 703		607 879

u

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 700	1 945 420	715 624	188 796
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	188 796	-188 796
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		178 000	-178 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-125 528	125 528	
Årets Resultat				317 393
Belopp vid årets utgång	225 700	1 997 892	851 949	317 393

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,19%	2022-12-20	635 490	55 260
Swedbank	1,56%	2021-03-11	25 000	100 000
Swedbank	1,21%	2021-03-25	3 279 375	82 500
			3 939 865	237 760
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				580 230
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				951 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 751 065

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 823 800	4 823 800
varav i eget förvar	-1 800 000	-1 800 000
Summa ställda säkerheter	3 023 800	3 023 800

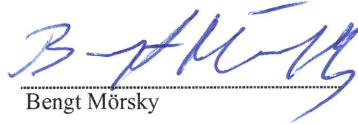
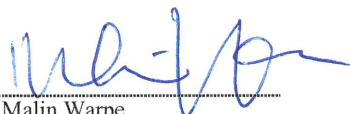
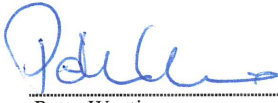
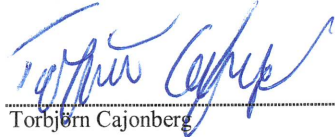
Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		194 693	212 686
Uttag		-52 850	-17 993
		141 843	194 693

ler

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	307	300
Arbetsgivaravgifter	104	102
	<u>411</u>	<u>402</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 468	19 755
Upplupna räntekostnader	3 698	3 672
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	132 242	133 672
	<u>197 408</u>	<u>166 099</u>

19.3 2021

 Anders Nordén	 Bengt Mörsky	 Erik Stark
 Malin Warpe	 Peter Westin	 Torbjörn Cajonberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-29

 Pär-Erik Westin	 Eeva-Riitta Salminen
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvingen i Sundsvall, org.nr. 789200-2390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvingen 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 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 Tvingen 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. 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 29 / 3 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Pär-Erik Westin

Av föreningen vald revisor