

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Västermalm med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2929) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Underlaget 19, byggd år 1939 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.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
24	lägenheter (bostadsrätt)	1 155
2	lokaler (hyresrätt)	440

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-25. På stämman deltog 8 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Leif Nyrén	ordförande
Anders Leiderth	sekreterare
Therese Wennberg	ledamot
Pontus Kjellin	ledamot
Malin Eklöf	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tina Enheim	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Nyrén, Therese Wennberg och Pontus Kjellin.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Leiderth, Leif Nyrén, Therese Wennberg och Malin Eklöf två i förening.

Revisor har varit Jacob Olsson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Maria Rivarola och Linnéa Vihtari.

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 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: 10 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	Se årsredovisning för 2018, där finns från 2015-2018
2019	Ny brunn på gården är anlagd, samt byte av befintlig brunn
2019	Brandutrustning inköpt och installerad i källaren samt lägst upp i varje trapphus. (brandvarnare). Brandvarnare finns nu i samlingsrum samt tvättstuga, pulversläckare och brandfilt finns utanför samlingsrum.
2019	Täckning av släppt fasadputs har målats med asfaltstjära.
2019	Stubbfräsning efter nedfälld hägg.
2019	Varmvatten är installerad i pentry i hyreslokal.
2019	Nytt tak över källartrappen samt isolering av enrédör
2020	Målat fasad i grått efter täckning av fasad.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Inga större investeringar är planerad för 2021.

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 5 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021

Årsavgiften är i genomsnitt 979 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 303	1 304	1 295	1 296	1 290
Rörelseresultat i tkr	244	66	353	346	434
Resultat efter finansiella poster i tkr	175	0	299	297	354
Balansomslutning i tkr	9 514	9 426	9 577	9 403	9 205
Soliditet %	40,5	39,0	38,4	36	33,5
Årsavgift/kvm* i kr	979	969	969	969	969
Driftskostnad/kvm i kr	429	504	363	431	412
Räntekostnad/kvm i kr	45	43	37	37	56
Bankskuld/kvm i kr	3 372	3 454	3 535	3 617	3 698

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 och 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	48 370	2 380 416	1 251 556	-158
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-158	158
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		10 000	-10 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				175 473
Belopp vid årets utgång	48 370	2 390 416	1 241 398	175 473

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 380 416
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	10 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 390 416

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 241 398
Årets resultat	<u>175 473</u>
Summa	1 416 871

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 416 871**

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		1 303 216	1 304 018
Summa rörelseintäkter			1 303 216	1 304 018
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-683 872	-803 882
Övriga externa kostnader	Not 4		-122 643	-163 802
Personalkostnader och arvoden	Not 5		-38 113	-58 425
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-214 133	-212 204
Summa rörelsekostnader			-1 058 761	-1 238 313
Rörelseresultat			244 454	65 704
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			3 003	3 050
Räntekostnader och liknande resultatposter			-71 985	-68 912
Summa finansiella poster			-68 982	-65 862
Årets resultat			175 473	-158

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 997 845	8 211 978
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 997 845	8 211 978
Summa anläggningstillgångar		7 997 845	8 211 978
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 747	3 747
Avräkningskonto HSB		569 349	227 823
Övriga kortfristiga fordringar		49 337	47 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	40 171	83 799
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		662 604	362 621
Bank	Not 9	853 594	851 044
<i>Summa kassa och bank</i>		853 594	851 044
Summa omsättningstillgångar		1 516 197	1 213 665
Summa tillgångar		9 514 043	9 425 643

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 370	48 370
Fond för yttre underhåll		2 390 416	2 380 416
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 438 786	2 428 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 241 398	1 251 556
Årets resultat		175 473	-158
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 416 871	1 251 398
Summa eget kapital	Not 10	3 855 657	3 680 184
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	2 863 463
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	2 863 463
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	5 378 927	2 645 464
Medlemmarnas inre fond	Not 12	14 707	14 707
Leverantörsskulder		40 171	36 016
Aktuell skatteskuld	Not 13	11 694	6 597
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	30 727	34 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	182 159	144 793
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 658 385	2 881 995
Summa skulder		5 658 385	5 745 458
Summa eget kapital och skulder		9 514 043	9 425 643

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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

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 3 453 935 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 130 916	1 119 720
	Hysesintäkt lokaler	88 860	88 860
	Årsavgift el	41 011	49 651
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	36 000	36 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 495	4 874
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 934	4 913
		1 303 216	1 304 018
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-112 369	-206 711
	El	-66 689	-69 320
	Uppvärmning	-152 963	-177 559
	Vatten	-100 335	-89 645
	Renhållning	-24 710	-18 608
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-48 229	-8 998
	Serviceavtal	0	-18 253
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 437	-5 690
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-94 491	-122 491
	Försäkringar	-26 291	-24 921
	Fastighetsskatt	-38 216	-36 968
	Övriga driftskostnader	-9 143	-24 718
		-683 872	-803 882
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 276	-8 934
	Förvaltningskostnader	-88 310	-98 824
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 494	-4 874
	Föreningsverksamhet	0	-1 410
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-38 560
	Konsulter	-9 363	0
	Medlemsavgifter HSB	-11 200	-11 200
		-122 643	-163 802
Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Arvode till styrelsen	-28 000	-43 600
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-9 113	-13 825
		-38 113	-58 425
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-214 133	-212 204
	Summa avskrivningar	-214 133	-212 204

Not 7		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				12 158 485	12 083 485	
Årets investering byggnader, avser balkonger				0	75 000	
Ingående anskaffningsvärde mark				7 000	7 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				12 165 485	12 165 485	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-3 953 507	-3 741 303	
Årets avskrivningar byggnader				-214 133	-212 204	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-4 167 640	-3 953 507	
Utgående bokfört värde				7 997 845	8 211 978	
Bokförda värden byggnader				7 990 845	8 204 978	
Bokförda värden mark				7 000	7 000	
Fastighetsbeteckning: Underlaget 19						
Taxeringsvärde		Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus			9 000 000	2 772 000	11 772 000	11 772 000
Lokaler			392 000	0	392 000	392 000
			9 392 000	2 772 000	12 164 000	12 164 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11						
Not 8		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetald försäkring				28 113	26 291	
Förutbetald kabel-TV och bredband				12 058	12 057	
Förutbetald HSB avtal				0	45 451	
				40 171	83 799	
Not 9		Bank				
SBAB				852 688	850 137	
Swedbank				906	906	
				853 594	851 044	

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 370	2 380 416	1 251 556	-158
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	-158	158
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		10 000	-10 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				175 473
Belopp vid årets utgång	48 370	2 390 416	1 241 398	175 473

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,59%	2021-04-23	2 515 464	100 000
Swedbank	0,84%	2021-03-28	2 863 463	30 000
			5 378 927	130 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 728 927

Föreningen har två lån som båda 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	8 766 000	8 766 000
varav i eget förvar	-2 567 000	-2 567 000
Summa ställda säkerheter	6 199 000	6 199 000

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	14 707	14 707
	14 707	14 707

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 845	6 597
Slutskatteskuld föregående år	3 849	0
	11 694	6 597

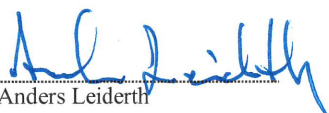
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	5 702	0
Personalens källskatt	8 700	13 380
Arbetsgivaravgifter	9 112	13 825
Övriga kortfristiga skulder	7 213	7 213
	30 727	34 418

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen snörenhållning	1 424	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	68 478	31 226
Upplupna räntekostnader	148	252
Upplupen revision	9 800	9 500
IMD Moms 2018, 2019	2 009	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	100 299	90 781
Upplupen fakturering HSB	0	13 034
	182 159	144 793

Sundsvall 21/5 2021


Anders Leidert

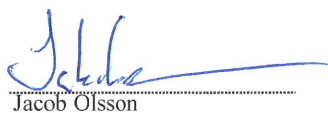

Leif Nyrén


Therese Wennberg


Malin Eklöf


Pontus Kjellin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-26


Jacob Olsson

Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västermalm, org.nr. 789200-2929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västermalm 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

JA

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 Västermalm 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 fortlopande 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:

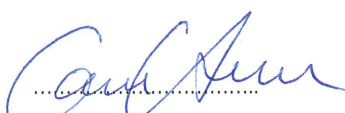
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 26 / 5 2021


Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Jacob Olsson

Av föreningen vald revisor