

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Fröland med säte i Timrå (org.nr789200-2820) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Fröland 20:21, byggd år 1968 i vilken man upplåter lägenheter. 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>
36	lägenheter (bostadsrätt)	2394
14	garage	
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 12 st poströstande medlemmar.

Styrelsen beslutade att avvakta ej obligatoriska ärenden till en senare föreningsstämma och frågor som även var av stor vikt och bör föregås av diskussion.

Styrelsen beslutade att vår förening skulle poströsta inför föreningsstämman i slutet av juni. Detta för att minska smittspridningen av coronaviruset, det hade en tillfällig lag införts som bland annat medgav att styrelsen kunde ta detta beslut. Vi uppmanade våra medlemmar att poströsta. Vilket ca 33% av våra medlemmar gjorde,

Föreningen hade vid årets slut 37st röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Monika Tjernström	ordförande
Björn Axberg	vice ordförande
Mona Olsén	sekreterare
Amanda Jokioja	ledamot
Sören Persson	ledamot
Björn Könberg	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Ulrica Hammarström	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monika Tjernström, Björn Axberg och Mona Olsén

Styrelsen har under året hållit 6 st sammanträden, av dessa har 3 st varit digitala (mail alt telefonsamtal).

Firmatecknare har varit, Björn Axberg, Monika Tjernström, Mona Olsén och Björn Könberg två i förening.

Revisor har varit Kjell-Åke Nilsson med Karin Öhrling som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Bengt Öhrling.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Inga aktiviteter har arrangerat av styrelsen under året, då visat intresse från medlemmar varit litet. Om efterfrågan på några aktiviteter eller annan verksamhet uppdagas, så kommer dessa att behandlas av styrelsen.

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: 46 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-10-16.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nya brandskyddsdörrar (inre) utgång till garage/parkeringsplatser. Monterat in nya takfläktar i alla trapphus. Förbättrat ventilationen i våra garage med fläktar.
2017	Helmålat 2st garage, samt satt in nya lysrör. Byte av 4 st ytterdörrar till garage/parkeringssidan. Påbörjat fönsterbyte i alla trappuppgångar
2018	Nya säkerhetskåp i alla lägenheter, nytt lås/lyssystem, målat trappuppgångarna, färdigställt fönsterbyten i trappuppgångar samt monterat in postboxar. Bytt ventiler på värmestämmarna. Påbörjat renoveringen av den "gamla" tvättstugan för att skapa ett samlingsrum för tex årsmöten.
2019	Färdigställt det nya samlingsrummet med invigning på årsmötet. Genomfört Obligatorisk Ventilation-Kontroll (OVK) & rengöring/sotning av husets ventilation. Tvättat/bytt trasiga fasad tegelstenar samt målat socklar & monterat regnkejdor vid husets huvudentrè.
2020	Byte av cirkulationspump, övrigt inga andra underhållsåtgärder under detta år pga COVID 19

Föreningen **planerar** följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Under året besiktning av balkongerna.
(senarelagts)	Vid behov asfaltering av en del av markytan vid husets östra sida, mellan garage & parkering/motorvärmplatser. Reparation/underhåll av utsida/fasad på husets västra sida (entrè sidan) & husets östra sida (garage/parkering sidan)

Förväntad framtida utveckling

From. 2021-01-01 har vi tecknat ett kontrakt med HSB om ett förvaltaruppdrag och därmed upphör tjänsten om att föreningen ska ha en egen vicevärd. Vi har under våren arbetat fram ett bra koncept för vår förening, till en rimlig avgift. Utvecklingen går framåt med nya lagar och regler som påverkar bl.a. vår bostadsrättsförening. Förr hade de flesta föreningar en egen vicevärd, men det har så gott som försvunnit med utvecklingen som går snabbt framåt. Vi har länge varit kvar i det gamla, men ska vi ha en bra fortsatt utveckling och visioner för framtiden, så måste vi vara förändringsbar och få större kompetensbredd.

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 45 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 811 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 st medlemslägenheter har under året 5st överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42 st.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 045	2 050	2 042	2 028	2 010
örelseresultat i tkr	480	434	263	475	475
Resultat efter finansiella poster i tkr	354	300	123	326	315
Soliditet %	41	39	36	34	31
Årsavgift/kvm* i kr	811	811	811	803	795
Driftskostnad/kvm i kr	446	464	439	446	454
Räntekostnad/kvm i kr	54	58	60	65	71
Bankskuld/kvm i kr	2 020	2 116	2 210	2 303	2 392

*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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 900	2 526 938	600 846	299 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	299 689	-299 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		46 000	-46 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				353 645
Belopp vid årets utgång	124 900	2 572 938	854 534	353 645

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 526 938
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	46 000
Fondbehållning vid årets slut	2 572 938

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	854 534
Årets resultat:	353 645
Summa	1 208 179

Balanseras i ny räkning **1 208 179**

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	2 043 922	2 049 720
Summa rörelseintäkter		2 043 922	2 049 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 068 886	-1 109 707
Övriga externa kostnader	Not 4	-125 680	-126 972
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-110 764	-105 343
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 683	-273 483
Summa rörelsekostnader		-1 564 013	-1 615 505
Rörelseresultat		479 910	434 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 198	4 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 462	-138 842
Summa finansiella poster		-126 264	-134 526
Årets resultat		353 645	299 689

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	6 838 537	7 097 220
	<u>6 838 537</u>	<u>7 097 220</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>6 838 537</u>	<u>7 097 220</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	14	27
	736 077	721 557
	41 398	37 855
Not 8	<u>122 462</u>	<u>87 009</u>
	899 951	846 448

Bank

Summa kassa och bank

Not 9	<u>1 738 535</u>	<u>1 234 402</u>
	1 738 535	1 234 402

Summa omsättningstillgångar

<u>2 638 487</u>	<u>2 080 849</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>9 477 024</u>	<u>9 178 069</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	124 900	124 900
Fond för yttre underhåll	2 572 938	2 526 938
Summa bundet eget kapital	2 697 838	2 651 838

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	854 534	600 846
Årets resultat	353 645	299 689
Summa fritt eget kapital	1 208 180	900 534

Summa eget kapital

Not 10	3 906 018	3 552 372
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 583 868	3 998 840
Summa långfristiga skulder		4 583 868	3 998 840

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	252 232	1 068 024
Medlemmarnas inre fond	Not 12	304 576	279 366
Leverantörsskulder		121 701	5 648
Aktuell skatteskuld	Not 13	1 943	1 943
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 940	23 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	302 746	248 046
Summa kortfristiga skulder		987 138	1 626 857

Summa skulder

5 571 006	5 625 697
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

9 477 024	9 178 069
------------------	------------------

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 2,3 % 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.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 942 332	1 942 332
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-12	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	94 485	93 000
	Årsavgift el	44 927	60 849
	Avsatt till inre fond	-48 997	-48 997
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 044	2 538
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	3 143	-2
		2 043 922	2 049 720
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-81 639	-66 241
	El	-122 809	-135 564
	Uppvärmning	-355 459	-341 642
	Vatten	-141 260	-117 827
	Renhållning	-31 104	-26 759
	TV, bredband, iptelefoni	-13 759	-18 341
	Obligatoriska besiktningar	-9 394	-40 990
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-241 248	-276 882
	Försäkringar	-28 249	-20 549
	Fastighetsskatt	-25 208	-25 208
	Övriga driftskostnader	-18 759	-39 703
		-1 068 886	-1 109 707
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-75 300	-83 334
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 496	-2 917
	Föreningsverksamhet	-5 264	-13 019
	Kontorsutrustning och -material	-3 946	-1 870
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 252	-1 894
	Förbrukningsinventarier	-2 122	0
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		-125 680	-126 972
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-50 600	-45 100
	Vicevärdsarvode	-43 200	-43 200
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-13 464	-13 543
		-110 764	-105 343
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-258 683	-258 683
	Markanläggningar	0	-14 800
	Summa avskrivningar	-258 683	-273 483

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 296 223	11 296 223
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 180	74 180
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	74 000	74 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 444 403	11 444 403
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 273 183	-4 014 500
	Årets avskrivningar byggnader	-258 683	-258 683
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-74 000	-59 200
	Årets avskrivningar markanläggningar	0	-14 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 605 866	-4 347 183
	Utgående bokfört värde	6 838 537	7 097 220
	Bokförda värden byggnader	6 764 357	7 023 040
	Bokförda värden mark	74 180	74 180

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	1968	6 400 000	1 436 000	7 836 000	7 836 000
Lokaler	1968	124 000	46 000	170 000	170 000
		6 524 000	1 482 000	8 006 000	8 006 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	37 232	21 679
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 587	0
	Förutbetald Hsb	80 643	65 330
		122 462	87 009
Not 9	Bank		
	SBAB	1 738 535	1 234 402
		1 738 535	1 234 402

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	124 900	2 526 938	600 846	299 689
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	299 689	-299 689
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		46 000	-46 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				353 645
Belopp vid årets utgång	124 900	2 572 938	854 534	353 645

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,85%	2024-12-01	3 453 840	126 360
Stadshypotek	1,12%	2025-09-30	837 260	85 872
Stadshypotek	2,13%	2022-06-30	545 000	40 000
			4 836 100	252 232

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 583 868
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 008 928
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 574 940

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 424 800	7 424 800
Summa ställda säkerheter	7 424 800	7 424 800

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	279 366	276 755
Avsättning	48 997	48 997
Uttag	-23 787	-46 386
	304 576	279 366

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 943	1 943
	1 943	1 943

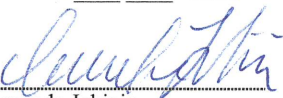
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 080	15 660
Arbetsgivaravgifter	366	8 170
Övriga kortfristiga skulder	2 494	0
	3 940	23 830

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	50 600	0
Upplupna sociala avgifter	8 900	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 191	72 458
Upplupna räntekostnader	1 935	2 077
Upplupen revision	12 500	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 620	164 511
	302 746	248 046

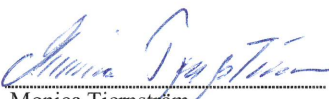
25/3 2021


Amanda Jokioja


Björn Axberg

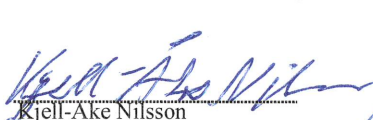

Björn Könberg


Mona Olsén

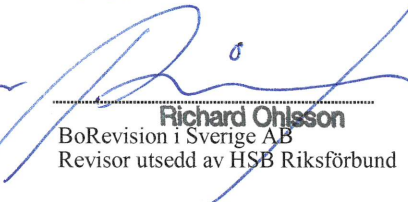

Monica Tjernström


Sören Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


Kjell-Ake Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröländ i Timrå, org.nr. 789200--2820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröländ i Timrå 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. Risker 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 Fröländ i Timrå 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.

Timrå den 25/3 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

210408


Kjell-Åke Nilsson

Av föreningen vald revisor