

Årsredovisning 2020

för

HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala

Org.nr 716401-2317

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-12-03. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flogsta 10:2, Uppsala kommun med gatuadress Flogstavägen 146-176 i Uppsala.

På fastigheten finns tolv flerbostadshus i två-fem våningar. Byggnaden har värdeår 1981.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut två lokaler. Bostadsytan uppgår till 9 319 kvm. I området finns två tvättstugor. Dessutom finns bastu samt två gästrum och en samlingslokal. Inom området finns även fyra lekplatser.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

15 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	6 rum och kök
96 st	

116 p-platser, varav 48 med motorvärmare, finns på motsatta sidan av Flogstavägen, enligt servitut.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Söderberg & Partners AB.

I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelse för tiden 1 jan - 31 dec (oförändrad från årsstämma 2020-09-01)

Cecilia Hamenius	Ledamot, ordförande	Ekonomi
Ulf Brinnen	Ledamot, vice ordförande	Ekonomi, arbetsledare vicevärd
Eva Danielsson	Ledamot, sekreterare	Administration
Nichlas Grotteblad	Ledamot, data	IT och hemsida
Emil Ekberg	Ledamot, avtal	EI, försäkring mm
Göran Johansson	Ledamot, HSB	
Bertil Segerström	Suppleant, teknik	Teknik i fastigheterna
P-O Kronosjö	Suppleant, teknik	Låssystem och infartsbommar

Vid årsstämman 2020-09-01 omvaldes ledamöterna Eva Danielsson och Nichlas Grotteblad samt suppleant P-O Kronosjö till år 2022.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Cecilia Hamenius, Ulf Brinnen Emil Ekberg samt Bertil Segerström.

Vicevärd Stefan Fridberg är ständigt adjungerad till styrelsemöten.

Attestanter av leverantörsfakturor: Cecilia Hamenius, Ulf Brinnen och Eva Danielsson.

Revisor

BOREV Revision AB	Extern revisor
Egon Nilsson	Intern revisor
Jakob Johnson	Intern revisor, suppleant

Valberedning

Helene Halfvarsson	Sammanställande
Johan Lundin	
Gunilla Gålne	

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Cecilia Hamenius och Ulf Brinnen i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 september 2020.
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- Upplands Boservice AB för fastighetsskötsel
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
- Telenor Sverige AB för TV och bredband
- Vattenfall Eldistribution för elnät
- Skellefteå Kraft AB för elhandel
- Vattenfall för fjärrvärme
- Uppsala Vatten för hushållsavfall med kompost och brännbart
- Ragn Sells AB för källsortering av färgat/ofärgat glas, plast, metall, tidningar, kartong
- Uppsala Lyftservice för hisservice
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och ohyresbekämpning

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under 2020

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon större påverkan på föreningens ekonomi.

Ränteläget har under en tid varit mycket lågt. Föreningen har tre lån, två av dem hos SEB och ett hos Nordea.

Vid upphandling i december 2019 sänktes räntan på lånen i SEB från 1,74% till 0,96% respektive 0,83%.

Lånet hos Nordea förföll i början av 2021 och ny upphandling genomfördes av vice ordförande Ulf Brinnen.

Nordea erbjöd bäst villkor i upphandlingen, ny räntenivå är 0,65% jämfört mot den tidigare på 1,05% (se not 11)

Föreningen har strikt ansvar för dem som halkar och skadar sig. Det är därför mycket viktigt för föreningen att ha en fastighetsskötare som kan komma tidigt på vintermorgnar och snöröja. Efter kartläggning av marknaden befanns att ingen annan utförare än Upplands Boservice kan uppfylla detta krav. Upplands Boservice har även i övrigt varit mycket bra på fastighetsskötseln. Styrelsen såg över innehållet i fastighetsskötseln och efter omförhandling blev avtalet med Upplands Boservice 70 000 kr lägre per år.

Avtalet med Bravida om felanmälan på ventilationen har sagts upp. Upplands Boservice har nu fullt ansvar för ventilationssystemet.

Tack till Karin Hernemar, 152, som färgsatte socklarna och till Shima Momeni, 154, och Jara Ibanes Peredo, 156, som färgsatte samlingsalen.

Några ord om framtiden

Husens skick är gott. Tack vare stamspolningen häromåret har ett stambyte kunnat flyttas fram betydligt i tiden. Vart femte år kommer Avloppsteknik att återkomma för granskning.

Socklarna är täta och det har också tätats emot inkommande vatten i grunden. Hängränorna har rensats och mossan på vissa tak kommer att tas bort.

Föreningens ekonomi är god. Avgiftshöjning är för närvarande inte planerad. Det krävs dock en ständig översyn av föreningens avtal. Medlemmarnas insatser på aktivitetsdagarna och ungdomarnas sommararbete är mycket värdefulla för att hålla skötselkostnaderna nere.

Tidigare utfört underhåll

2018	Avverkning av träd
2018	Ombyggnation av rökluckor
2019	Spolning av stammar
2019	Rengöring av ventilationskanaler

Fastighetsunderhåll under året

- Byte torktuflare
- Byte till självtändande trapphusbelysning
- Lagning, putsning och målning av sockel
- Målning två entréer samt plåttak
- Målning kvarterslokal samt kök
- Montering och lagning självrensande lövsilar, galler mm
- Målning av sophusen invändigt

Planerade underhållsåtgärder och investeringar

Under 2021 planeras följande att utföras:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Energideklaration
- Byte låssystem

Under 2022 planeras följande att utföras:

- Radonmätning
- Sotning av kaminernas skorstenar

Avsättning till underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen. Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Under 2020 har 4 överlåtelse skett, föregående år 4.

Vid ingången av 2020 hade föreningen 142 medlemmar och 136 medlemmar vid utgången av 2020. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	5 921	5 889	5 663	5 644	5 637
Res. efter finansiella poster (tkr)	1 004	1 090	-390	489	-82
Balansomslutning (tkr)	35 528	*	*	*	*
Soliditet**	46%	43%	41%	41%	40%
Årsavgift bostäder kr/kvm	624	617	595	595	595
Bankskuld kr/kvm boyta	1 967	2 058	2 070	2 123	2 168
Räntekänslighet***	3,2	*	*	*	*

* Nyckeltalet har tidigare inte redovisats, oredovisade år anges som *

**Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar

*** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

Förändring av eget kapital

	Insatser och uppl avg.	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 281 923	11 358 167	-1 317 237	1 011 667
Disp. av 2019 års resultat		519 800	491 866	-1 011 667
Årets resultat				<u>1 004 055</u>
Belopp vid årets utgång	4 281 923	11 877 967	-825 371	1 004 055

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-825 371
Årets resultat	<u>1 004 055</u>
	178 684

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	519 800
Från yttre fonden ianspråkats	-216 616
i ny räkning överförs	<u>-124 500</u>
	178 684

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

	<u>2020-01-01</u>		<u>2019-01-01</u>
	<u>2020-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>			
Nettoomsättning	5 921 119	2	5 888 583
Övriga rörelseintäkter	472 568	3	4 144
SUMMA INTÄKTER	<u>6 393 687</u>		<u>5 892 727</u>
<u>Rörelsekostnader</u>			
Driftskostnader	-3 781 745	4	-3 003 270
Övriga externa kostnader	-234 796	5	-551 162
Personalkostnader	-493 633	6	-397 614
Avskrivningar	-700 788	7,8	-700 788
Summa rörelsekostnader	<u>-5 210 962</u>		<u>-4 652 834</u>
RÖRELSERESULTAT	<u>1 182 725</u>		<u>1 239 893</u>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-178 670		-228 226
Summa finansiella poster	<u>-178 670</u>		<u>-228 226</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1 004 055</u>		<u>1 011 667</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<u>2020-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	30 143 144	7	30 768 608
Inventarier	128 891	8	204 215
Summa materiella anl.tillgångar	30 272 035		30 972 823
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	700 000	9	700 500
Summa finansiella anl.tillgångar	700 000		700 500
Summa anläggningstillgångar	30 972 035		31 673 323
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	49 738	10	49 799
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	243 832	11	222 687
Summa kortfristiga fordringar	293 570		272 486
Kassa och bank	4 262 484		3 646 709
Summa omsättningstillgångar	4 556 054		3 919 195
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>35 528 089</u>		<u>35 592 518</u>

BALANSRÄKNING, FORTS

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2020-12-31</u>	Not	<u>2019-12-31</u>
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	4 281 923		4 281 923
Yttre reparationsfond	11 877 967		11 358 167
Summa bundet eget kapital	16 159 890		15 640 090
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-825 371		-1 317 237
Årets resultat	1 004 055		1 011 667
Summa fritt eget kapital	178 684		-305 570
SUMMA EGET KAPITAL	<u>16 338 574</u>		<u>15 334 520</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12 608 654	12	18 675 000
Summa långfristiga skulder	12 608 654		18 675 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 725 000	12	500 000
Medlemmarnas reparationsfond	55 573		55 573
Leverantörsskulder	251 596		253 993
Egna skatteskulder	11 243		122 370
Övriga kortfristiga skulder	15 194		0
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	522 255	13	651 062
Summa kortfristiga skulder	6 580 861		1 582 998
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>35 528 089</u>		<u>35 592 518</u>

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Fr.o.m 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Jämförelseårets siffor har ej räknats om.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad	1,67%
Maskiner och inventarier	10-20%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 2

	<u>Nettoomsättning</u>	
	<u>2020-01-01- 2020-12-31</u>	<u>2019-01-01- 2019-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	5 821 936	5 752 643
Hysesintäkter, förråd	8 940	8 940
Hysesintäkter, p-platser	90 243	110 700
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>20 444</u>
SUMMA	<u>5 921 119</u>	<u>5 892 727</u>

NOT NR 3

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2020-01-01-</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01-</u> <u>2019-12-31</u>
Gemensamhetslokal och gästrum	15 200	0
Påminnelseavgift	360	0
Övriga intäkter	388 070	0
Försäkringsersättning	<u>68 938</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>472 568</u>	<u>0</u>

NOT NR 4

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2020-01-01-</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01-</u> <u>2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	251 244	279 103
Fastighetsskötsel, övr	87 008	21 948
Obligatoriska besiktningar	74 725	0
Hiss	43 181	18 103
Reparationer inkl försäkr skador	281 181	249 855
Serviceavtal	193 714	165 394
Underhåll	719 141	0
El	220 509	297 523
Värme	968 215	1 030 624
Vatten/avlopp	264 972	310 489
Sophämtning	148 558	131 184
Kabel TV, bredband	250 452	225 098
Försäkring	141 662	141 757
Fastighetsavgift/-skatt	<u>137 184</u>	<u>132 192</u>
SUMMA	<u>3 781 746</u>	<u>3 003 270</u>

NOT NR 5

	<u>Övriga externa kostnader</u>	
	<u>2020-01-01-</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01-</u> <u>2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	9 575	0
Revisionsarvode, extern	13 375	13 000
Arvode ekonomisk förvaltning	99 500	71 824
Övriga förvaltningskostnader	83 246	405 423
Serviceavgift branschorganisation	29 100	0
Styrelsearvoden (redovisas 2020 under not 6)	<u>0</u>	<u>60 915</u>
SUMMA	<u>234 796</u>	<u>551 162</u>

NOT NR 6

	<u>Personalkostnader</u>	
	<u>2020-01-01-</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01-</u> <u>2019-12-31</u>
Styrelsearvode (redovisas 2019 under not 5)	76 391	0
Arvode till revisor	4 730	0
Löner, arbetare	129 702	236 322
Vicevärdsarvode	182 300	0
Sociala avgifter	89 707	81 210
Övriga personalkostnader	<u>10 803</u>	<u>1 960</u>
SUMMA	<u>493 633</u>	<u>319 492</u>

NOT NR 7

Byggnader och mark

	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 827 072	40 827 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 827 072	40 827 072
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 058 464	-9 433 000
Årets avskrivningar	-625 464	-625 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 683 928	-10 058 464
Utgående redovisat värde	30 143 144	30 768 608
Varav byggnader	27 063 144	27 688 608
Varav mark	3 080 000	3 080 000

Fastighetsskatt

Byggnaden har åsatts värdeår 1981 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till 1.377 kr/lgh och för 2020 till 1.429 kr/lgh).

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde Flogsta 10:2	103 000 000	103 000 000
Byggnadsvärde	73 000 000	73 000 000
Markvärde	30 000 000	30 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	103 000 000	103 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	0	0

NOT NR 8

Maskiner och inventarier

	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	502 497	502 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 497	502 497
Ingående ackumulerade avskrivningar	-298 282	-222 958
Årets avskrivningar	-75 324	-75 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 606	-298 282
Utgående redovisat värde	128 891	204 215

NOT NR 9

Långfr. Värdepappersinnehav

	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Aktier och andelar	700 000	700 500
SUMMA	700 000	700 500

NOT NR 10

	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Fordran avgifter och hyror	0	0
Skattekonto	49 738	49 738
Övriga kortfr fordringar	0	61
SUMMA	<u>49 738</u>	<u>49 799</u>

NOT NR 11

	<u>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</u>	
	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Förutbetalad försäkringspremie	149 986	141 662
Bredband/TV	47 163	59 613
Vatten	27 527	6 873
Renhållning	12 162	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 994	14 539
SUMMA	<u>243 832</u>	<u>222 687</u>

NOT NR 12

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Villkorsändr.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2021.01.20	1,05%	5 375 000
SEB	2023.12.28	0,83%	6 027 935
SEB	2024.12.28	0,96%	<u>6 930 719</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			18 333 654
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-5 375 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>-350 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>5 725 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>12 608 654</u>
Beräknad låneskuld 2025.12.31			15 833 654

NOT NR 13

	<u>Uppl. kostn./förutb.intäkter</u>	
	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	7 389	28 170
Förskottsbetalda hyror och avgifter	494 721	451 030
Ber uppl löner	4 400	0
Ber uppl sociala avgifter	1 382	0
Övriga upplupna kostnader	<u>14 363</u>	<u>171 862</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>522 255</u>	<u>651 062</u>

NOT NR 14

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>20-12-31</u>	<u>19-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	33 411 000	33 411 000

NOT NR 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Konsekvenser av Covid -19

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid -19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

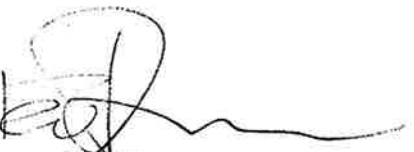
Uppsala 2021 -04-19



Cecilia Hamenius
Ordförande




Ulf Brinnen
Vice ordförande



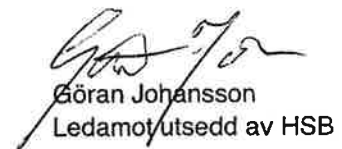
Eva Danielsson
Sekreterare



Nichlas Grotteblad
Ordinarie ledamot



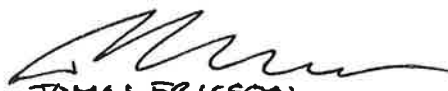
Emil Ekberg
Ordinarie ledamot




Göran Johansson
Ledamot utsedd av HSB

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 27 maj 2021



TOMAS ERICSON
BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Egon Nilsson
Egon Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala, org.nr 716401-2317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 har utförts av andra revisorer som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 augusti 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 27 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor