

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Tiljan i Östersund med säte i Östersund (org.nr 716414-8780) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Tiljan 1 och del av Stegnosen 1, byggd år 1989 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
36	lägenheter (bostadsrätt)	3895
1	Kvarterslokal inkl vedbod (ägs 61%)	144
36	garage	
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt en förfrågan om vad medlemmarna ansåg om att köpa brf Fönstrets andel i Skogsmostugan.

Angående påverkan av Covid-19; så hölls årets föreningsstämma endast genom poströstning. Årsredovisningen samt Revisionsberättelsen delades ut i samband med dokument för att genomföra en poströstning.

Extrastämma hölls 2020-12-14. Ärendet på extrastämman var inköp av Brf Fönstrets andel i Skogsmostugan. Stämman beslutade att denna fråga få tas i samband med årstämma 2021.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Peter Åhs	ordförande
Anna Hallqvist	vice ordförande
Marie-Louise Johansson	sekreterare
Hans Nilsson	ledamot
Anne-Marie Karlsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Willy Runzell	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Åhs och Hans Nilsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening. Peter Åhs, Hans Nilsson och Anna Hallqvist samt från HSB Anne-Marie Karlsson.

Revisor har varit Kenneth Stålebring med Lillemor Rydow som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Lars Eriksson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 234 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-10.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nya låsbara postlådor
2017	Rengöring av hustak och byte av takpannor, ny lekplats
2018	Målning av husfasaderna, byte av värmepåsar och styrutrustning i undercentralen, nya golv i Skogsmostugan: Byte av matta i bastun och renovering av bastulavar
2019	Nya ledlampor på garagelängorna, lyktstolparna samt soprum. Ny gungställning, gallring av träd inom bostadsområdet.
2020	Gårdsgård uppsatt mot Skogsbruksvägen, samt byte till LED lampor på samtliga förråd

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av Skogsmostugan och vedbod, byte av fuktskadad panel på garage

Förväntad framtida utveckling

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

I budget för 2021 ingår 272 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 723 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 870	2 834	2 825	2 706	2 676
Rörelseresultat i tkr	660	682	100	494	785
Resultat efter finansiella poster i tkr	354	367	-267	116	344
Balansomslutning i tkr	33 390	33 708	33 902	34 865	35 525
Soliditet %	31,3	29,9	28,7	28,6	27,8
Årsavgift/kvm* i kr	723	716	701	688	681
Driftskostnad/kvm i kr	308	283	279	252	264
Räntekostnad/kvm i kr	79	82	97	100	118
Bankskuld/kvm i kr	5 713	5 896	6 043	6 224	6 403

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten. I driftskostnad är även fastigheten på Stegnosen 1 med, Skogsmostugan som ägs till 61% av föreningen.

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	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 879 003	3 285 566	2 553 539	366 892
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			366 892	-366 892
Innevarande års avs/disp		234 000	- 234 000	
Årets resultat				354 479
Belopp Vid årets slut	3 879 003	3 519 566	2 686 431	354 479

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 285 566
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	234 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 519 566

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 686 431
Årets resultat	<u>354 479</u>
Summa	3 040 910

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 040 910**

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	2 870 079		2 834 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 556		0
Summa rörelseintäkter		2 876 635		2 834 254
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 242 666		-1 142 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 505		-103 923
Underhåll enligt plan	Not 6	0		-44 640
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 889		-94 078
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-769 074		-766 731
Summa rörelsekostnader		-2 217 135		-2 151 853
Rörelseresultat		659 500		682 401
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 770		4 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 791		-319 646
Summa finansiella poster		-305 021		-315 508
Årets resultat		354 479		366 892

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	30 502 085	31 177 410
	<u>30 502 085</u>	<u>31 177 410</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>30 502 085</u>	<u>31 177 410</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

100	0
-----	---

Avräkningskonto HSB

1 570 757	1 233 351
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

26 885	33 317
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	101 454	79 431
	<u>1 699 196</u>	<u>1 346 099</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 11	1 188 545	1 184 990
	<u>1 188 545</u>	<u>1 184 990</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>2 887 741</u>	<u>2 531 089</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>33 389 827</u>	<u>33 708 498</u>
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		3 879 003	3 879 003
Fond för yttre underhåll		3 519 566	3 285 566
Summa bundet eget kapital		7 398 569	7 164 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 686 431	2 553 539
Årets resultat		354 479	366 892
Summa fritt eget kapital		3 040 910	2 920 431

Summa eget kapital

Not 12 **10 439 479** **10 085 000**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 544 399	22 253 619
Summa långfristiga skulder		21 544 399	22 253 619

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	709 220	709 220
Medlemmarnas inre fond	Not 14	200 532	204 970
Leverantörsskulder		177 398	55 315
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 040	29 801
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	897	1 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	312 861	369 006
Summa kortfristiga skulder		1 405 949	1 369 879

Summa skulder

22 950 348 **23 623 498**

Summa eget kapital och skulder

33 389 827 **33 708 498**

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% 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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 15 557 851 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 815 668	2 787 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	18 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 844	8 342
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	29 567	20 000
		<u>2 870 079</u>	<u>2 834 254</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	6 556	0
		<u>6 556</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-201 294	-97 004
	El	-45 821	-62 894
	Uppvärmning	-361 730	-398 280
	Vatten	-130 663	-113 548
	Renhållning	-76 200	-73 775
	TV, bredband, iptelefoni	-58 845	-31 838
	Serviceavtal	-518	-426
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-104 638	-101 919
	Försäkringar	-54 704	-48 908
	Fastighetsskatt	-206 189	-206 189
	Övriga driftskostnader	-2 065	-7 701
		<u>-1 242 666</u>	<u>-1 142 482</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 726	-9 412
	Förvaltningskostnader	-69 600	-59 231
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 857	-9 127
	Föreningsverksamhet	0	-8 104
	Kontorsutrustning och -material	-193	0
	Konsulter	-8 750	0
	Förbrukningsinventarier	-7 579	-3 248
	Medlemsavgifter HSB	-14 800	-14 800
		<u>-117 505</u>	<u>-103 923</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Byte av utomhusarmaturer 2019	0	-44 640
		<u>0</u>	<u>-44 640</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-43 650	-43 610
	Övriga arvoden	-27 139	-30 841
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-15 100	-16 002
	Utbildning	0	-1 625
		<u>-87 889</u>	<u>-94 078</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-758 507	-758 507
	Markanläggningar	-10 567	-8 223
	Summa avskrivningar	<u>-769 074</u>	<u>-766 731</u>

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 241 220	37 241 220
Ingående anskaffningsvärde mark	1 420 006	1 420 006
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 235	82 235
Årets investering markanläggning gårdsgård	93 750	0
	38 837 211	38 743 461

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 548 919	-6 790 412
Årets avskrivningar byggnader	-758 507	-758 507
Ingående avskrivningar markanläggningar	-17 132	-8 909
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 567	-8 223
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 335 126	-7 566 051

Utgående bokfört värde

30 502 085 31 177 410

Bokförda värden byggnader	28 933 794	29 692 301
Bokförda värden mark	1 420 006	1 420 006
Bokförda värden markanläggningar	148 285	65 103

Fastighetsbeteckning: Tiljan 1 samt del av fastigheten Stegnosen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1999	23 412 000	3 600 000	27 012 000	27 012 000
Lokaler	1999	291 580	68 320	359 900	359 900
		23 703 580	3 668 320	27 371 900	27 371 900

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	58 040	50 901
Förutbetald kabel-TV och bredband	14 712	14 711
Förutbetald administration	13 819	13 819
Upplupen intäkt årsavräkning Skogsmostugan	7 183	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 700	0
	101 454	79 431

Not 11 Bank

SBAB	1 188 545	1 184 990
	1 188 545	1 184 990

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 879 003	3 285 566	2 553 539	366 892
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	366 892	-366 892
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		234 000	-234 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				354 479
Belopp vid årets utgång	3 879 003	3 519 566	2 686 431	354 479

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,46%	2022-12-01	18 053 619	184 220
Swedbank		0,99%	2023-06-21	4 200 000	525 000
				22 253 619	709 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **21 544 399**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 836 880
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 18 707 519

Ställda säkerheter

Kommunal borrgen

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	204 970	225 240
Uttag	-4 438	-20 270
	200 532	204 970

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 040	29 801
	5 040	29 801

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	436	826
Arbetsgivaravgifter	311	591
Övriga kortfristiga skulder	150	150
	897	1 567

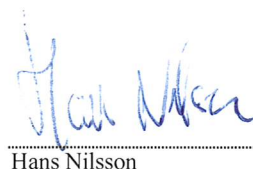
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 995	49 077
Upplupna räntekostnader	32 014	33 494
Upplupen revision	9 700	9 412
Upplupen fastighetsförvaltning	19 730	27 316
Förutbetalda årsavgifter och hyror	204 422	204 707
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 000
	312 861	369 006

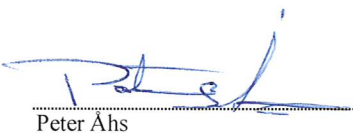
27,3 2021


 Anna Hallqvist

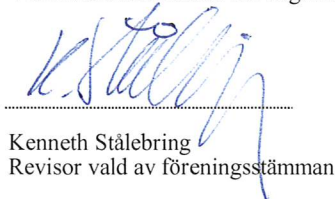

 Anne-Marie Karlsson


 Hans Nilsson


 Marie-Louise Johansson


 Peter Åhs

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-08


 Kenneth Stålebring
 Revisor vald av föreningsstämman


 Anna Maria Christiansson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tiljan i Östersund, org nr 716414-8780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tiljan i Östersund 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

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

am

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 Tiljan i Östersund 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Östersund den 8/4 2021


.....
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Kenneth Stålebring
Av föreningen vald revisor