

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sliparen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2572) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kokaren 6, byggd år 1970-74 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 ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
120	lägenheter (bostadsrätt)	7 584
20	lokaler (hyresrätt)	308
113	bilplatser	

I övrigt så finns en övernattningslägenhet, en festlokal, ett samlingsrum samt ett styrelserum i föreningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; så genomfördes årets stämma via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 121 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Per Grundström	ordförande
Jukka Kalliokoski	sekreterare
Marie Panayioti	ledamot
Leif Nederberg	ledamot
Christer Berglund	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Petter Stenberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie Panayioti och Jukka Kalliokoski

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Grundström, Jukka Kalliokoski, Lina Wibron och Leif Nederberg två i förening.

Revisor har varit Erik Åslund vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mari Söderlund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Inga aktiviteter har genomförts under året.

Studieverksamhet

Styrelsen har varit studieorganisatör. Ingen har deltagit i någon kurs.

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Förvaltare har varit Lina Wibron HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD för el som redovisar in underlag för mervärdeskatt löpande till Skatteverket.

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: 156 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-09-06.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls- eller investeringsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2017	Stambyte/badroomsrenovering
2018	Stambyte/badroomsrenovering
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2 C&D samt 4 C&D, OVK-besiktning, parkeringsräcke för parkeringsdäcken, festlokal
2021	Ny lekpark, byte av stam- och radiatorventiler, styrelserum

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD/INVESTERING
2022	Renovering av carportar, utemiljö, byte av takfläktar
2023	Asfaltering
2024	Målning trapphus och källare Byte tvättmaskiner

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 177 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m² 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 120 medlemslägenheter har under året 12 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 243	7 157	7 187	7 024	6 718
Rörelseresultat i tkr	463	1 485	1 847	2 389	1 936
Resultat efter finansiella poster i tkr	-143	839	1 194	1 765	1 534
Balansomslutning i tkr	54 150	55 472	54 983	54 749	47 821
Soliditet %	29,1	28,6	27,4	25,3	25,3
Årsavgift/kvm* i kr	873	873	873	864	825
Driftskostnad/kvm i kr	588	431	426	449	521
Räntekostnad/kvm i kr	81	86	87	87	60
Bankskuld/kvm i kr	4 756	4 824	4 926	4 976	4 138

*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.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 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 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 300	0	6 228 776	8 201 803	839 142
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				839 142	-839 142
Innevarande års avs/disp			-198 642	198 642	
Årets resultat					-143 182
Belopp vid årets slut	620 300	0	6 030 134	9 239 587	-143 182

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 228 776
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	156 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-354 642</u>
Fondbehållning vid årets slut:	6 030 134

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	9 239 587
Årets resultat	<u>-143 182</u>
Summa	9 096 405

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **9 096 405**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



RESULTATRÄKNING		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 234 411	7 156 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 945	61 016
Summa rörelseintäkter		7 243 356	7 217 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 583 389	-3 405 867
Underhåll enligt plan	Not 5	-354 642	-413 204
Övriga externa kostnader	Not 6	-526 676	-641 119
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-153 367	-137 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 162 728	-1 135 234
Summa rörelsekostnader		-6 780 801	-5 733 091
Rörelseresultat		462 554	1 484 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 722	30 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-633 368	-675 930
Övriga finansiella poster	Not 9	-90	-180
Summa finansiella poster		-605 736	-645 478
Årets resultat		-143 182	839 142



Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 931 117	43 582 189
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 931 117</u>	<u>43 582 189</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 931 117</u>	<u>43 582 189</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		373	19 434
Kundfordringar		6 504	1 225
Avräkningskonto HSB		1 437 321	1 557 312
Övriga fordringar	Not 11	106 045	86 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	371 302	454 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 921 545</u>	<u>2 119 233</u>
Bank	Not 13	8 297 372	9 770 356
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 297 372</u>	<u>9 770 356</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 218 916</u>	<u>11 889 589</u>
Summa tillgångar		<u>54 150 034</u>	<u>55 471 778</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		620 300	620 300
Fond för yttre underhåll		6 030 134	6 228 776
Summa bundet eget kapital		6 650 434	6 849 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 239 588	8 201 803
Årets resultat		-143 182	839 142
Summa fritt eget kapital		9 096 406	9 040 946

Summa eget kapital

Not 14 **15 746 840** **15 890 021**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 013 210	31 745 000
Summa långfristiga skulder		23 013 210	31 745 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	14 084 982	6 328 192
Medlemmarnas inre fond	Not 16	85 394	86 166
Leverantörsskulder		400 389	685 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	17 951	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	801 268	736 458
Summa kortfristiga skulder		15 389 984	7 836 757

Summa skulder

38 403 194 **39 581 757**

Summa eget kapital och skulder

54 150 034 **55 471 778**



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).

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 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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 inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

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 20,6 % 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 1 617 374 kr.



HSB - där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 618 181	6 618 082
	Hysesintäkt lokaler	5 595	47 775
	Hysesintäkt garage och bilplatser	181 036	180 089
	Hysesintäkt övrigt	52 696	18 390
	Årsavgift el	208 144	214 615
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 646	25 761
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 238	34 516
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	126 875	17 468
		7 234 411	7 156 696
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	8 945	0
	Drakstaden parkering	0	61 016
		8 945	61 016
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-993 350	-221 901
	El	-443 133	-388 508
	Uppvärmning	-913 300	-851 056
	Vatten	-392 125	-405 782
	Renhållning	-242 861	-207 653
	Bevakningskostnader	-4 594	-21 282
	TV, bredband, iptelefoni	-227 480	-43 144
	Obligatoriska besiktningar	-69 638	-9 971
	Serviceavtal	-17 595	-3 513
	Hissar serviceavtal & besiktning	-17 993	-27 434
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-756 396	-742 194
	Försäkringar	-134 188	-134 188
	Fastighetsskatt	-153 680	-153 680
	Övriga driftskostnader	-217 058	-195 561
		-4 583 389	-3 405 867



HSBs brf Sliparen i Sundsvall

Org nr 789200-2572

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll huskropp utvändigt	-273 392	-413 204
Underhåll mark och utemiljö	-81 250	0
	-354 642	-413 204
Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-16 750	-8 875
Förvaltningskostnader	-269 584	-253 408
Kostnader överlåtelse och panter	-26 157	-37 793
Föreningsverksamhet	-86 305	-79 242
Kontorsutrustning och -material	-4 770	-1 465
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 405	-185 379
Konsulter	-56 386	-34 957
Förbrukningsinventarier	-16 374	0
Medlemsavgifter HSB	-40 000	-40 000
Arrende, hyra, leasing	-3 946	0
	-526 676	-641 119
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-103 330	-101 650
Övriga arvoden	-10 000	0
Övriga personalkostnader	-2 142	0
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-30 894	-29 018
	-153 367	-137 668
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 033 484	-1 071 963
Markanläggningar	-129 244	-63 270
Summa avskrivningar	-1 162 728	-1 135 234
Not 9 Övriga finansiella poster		
Swedbank bankavgifter	-90	-180
	-90	-180

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 918 454	48 918 454			
	Årets investering byggnader, värmeprojekt	987 500	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 908 873	796 873			
	Årets investering markanläggning	524 156	2 112 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 150 983	52 639 327			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 595 430	-7 523 466			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 033 484	-1 071 963			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-461 708	-398 438			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-129 244	-63 270			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 219 866	-9 057 138			
	Utgående bokfört värde	43 931 117	43 582 189			
	Bokförda värden byggnader	40 277 041	40 323 024			
	Bokförda värden mark	812 000	812 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 842 077	2 447 165			
	Fastighetsbeteckning: KOKAREN 6					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1970	39 000 000	10 400 000	49 400 000	49 400 000
	Lokaler		548 000	0	548 000	548 000
			39 548 000	10 400 000	49 948 000	49 948 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto	84 426	35 635			
	Övrig skattefordran	11 199	11 199			
	Övriga fordringar	10 420	39 463			
		106 045	86 297			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalad försäkring	140 759	157 988			
	Förutbetalad Securitas	0	4 399			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	56 902	55 789			
	Förutbetalad ML Bygg (städ, fast sköt)	93 438	0			
	Förutbetalad HSB	75 610	236 789			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 593	0			
		371 302	454 965			



Not 13 Bank			
Swedbank		9 071	9 071
SBAB		8 288 300	9 761 285
		8 297 371	9 770 356

Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	620 300	0	6 228 776	8 201 803	839 142
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	839 142	-839 142
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			156 000	-156 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-354 642	354 642	
Årets Resultat					-143 182
Belopp vid årets utgång	620 300	0	6 030 134	9 239 587	-143 182

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,13%	2025-03-01	7 810 000	40 000
Stadshypotek		1,33%	2022-03-01	12 691 250	65 000
Stadshypotek		2,30%	2025-12-30	6 718 750	75 000
Stadshypotek		1,54%	2028-06-01	4 525 000	150 000
Stadshypotek		0,83%	2023-04-30	1 262 836	0
Stadshypotek		1,08%	2022-02-01	1 128 732	680 000
Stadshypotek		0,91%	2024-06-01	1 311 624	0
Stadshypotek		1,10%	2026-09-01	1 650 000	0
				37 098 192	1 010 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 013 210
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 040 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					32 048 192
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Föreningen har flera lån som 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	40 392 000	40 392 000
Summa ställda säkerheter	40 392 000	40 392 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		86 166	88 091
Uttag		-772	-1 925
		85 394	86 166



Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Avtalsplacerade betalningar	17 951	0
	<u>17 951</u>	<u>0</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen VTG	0	3 900
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	177 617	134 033
Upplupna räntekostnader	37 965	44 889
Upplupen revision	14 000	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	2 579	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	565 270	542 636
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 837	0
	<u>801 268</u>	<u>736 458</u>

Sundsvall 25/4 2022
Per Grundström
Jukka Kalliokoski
Leif Nederberg
Marie Panayioti
Christer Berglund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-25

Erik Åslund

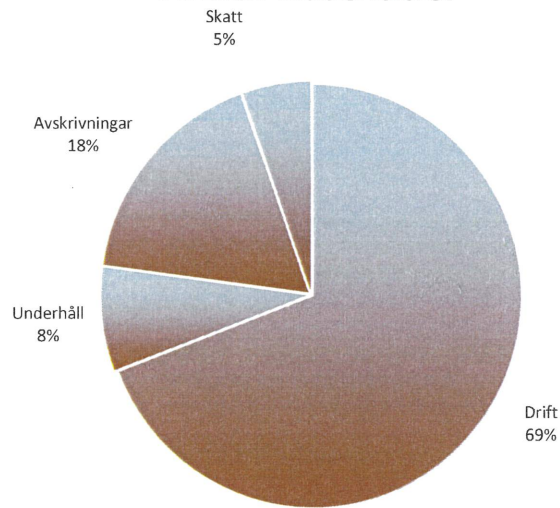
Revisor vald av föreningsstämman

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

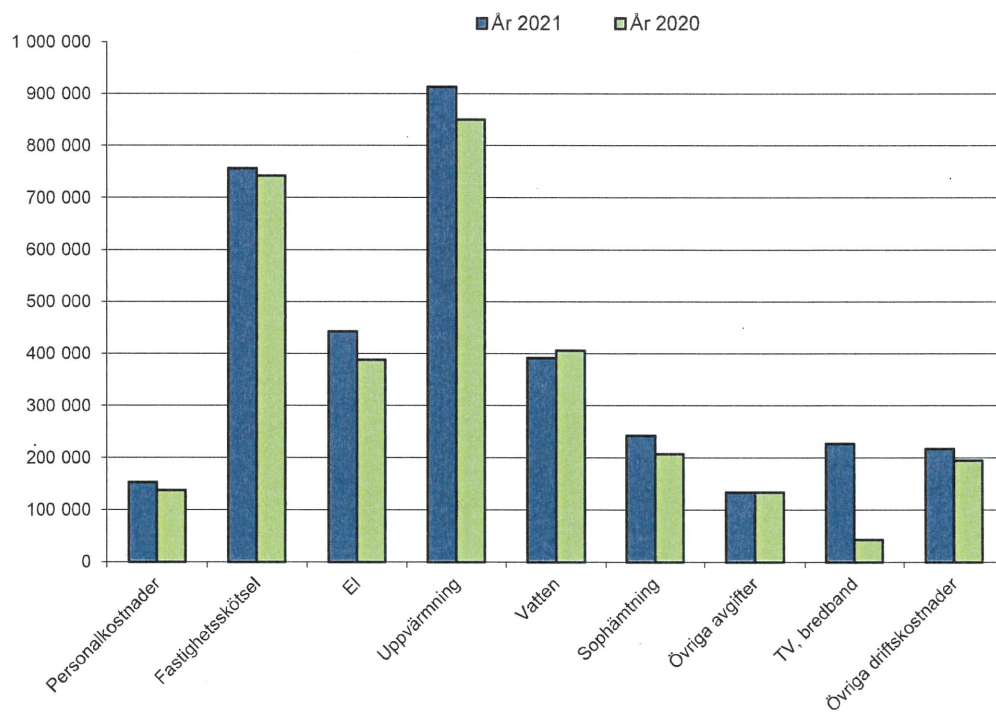


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Sliparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall den 25/4 2022



Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Erik Åslund
Av föreningen vald revisor