

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening **SKIFTET** med säte i **SUNDSVALL** (org.nr 789200-2499) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna **FISKAREN 20** och **HARMONI 13**, byggd år **1964/1965** i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
46	lägenheter (bostadsrätt)	4 280
1	lokaler (hyresrätt)	20
12	garage	
38	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (Poströstning) hölls **28 MAJ**. På stämman deltog **21** medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19; har föreningen haft poströstning.

Föreningen hade vid årets slut **47** röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Maria Spets till 30 juni	ordförande
Eirid Fryxell från den 1 juli	ordförande och vice ordförande
Gunilla Bengtsson	sekreterare
Anna Johansson	ledamot
Peter Westin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Margaretha Jansson	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är **Eirid Fryxell** och **Gunilla Bengtsson**.

Styrelsen har under året hållit **12** sammanträden, inkl årsstämman med poströstning.

Firmatecknare har varit **Maria Spets till den 30 juni, Eirid Fryxell, Gunilla Bengtsson, Anna Johansson och Peter Westin** två i förening.

Revisor har varit **Östen Gardfjell** valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit **Rahne Fryxell** och **Kerstin Karlsson**.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Föreningen har i dagsläget IMD-el och redovisar in underlag för mervärdesskatt 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: 209 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes **23 augusti 2021**.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Byte av armaturen i garagen
2017	Byte av nätstängsel mot Kubikens parkering
2018	Installation av portkod samt anslagstavlor
2020	Utbyggnad av befintliga balkonger, asfaltering av markytorna
2021	OVK besiktning, målning av linjer på mv platserna

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Se över takpappen
2023	Byte av värmeväxlare, byte av cirkulationpump
2024	Inget speciellt detta år

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 1%.

I budget för 2022 ingår 194 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2022.

Årsavgiften är i genomsnitt 626 kr/m² 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	2960	2769	2753	2730	2689
Rörelseresultat i tkr	407	709	451	442	606
Resultat efter finansiella poster i tkr	301	628	408	401	561
Balansomslutning i tkr	17573	17819			
Soliditet %	40	38	53	51	45
Årsavgift/kvm* i kr	613	607	601	601	592
Driftskostnad/kvm i kr	406	359	396	392	371
Räntekostnad/kvm i kr	26	21	13	14	14
Bankskuld/kvm i kr	2204	2284	1026	1080	1128

*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 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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 850	0	2 939 623	2 730 832	627 944
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	627 944	-627 944
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			209 000	-209 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					301 308
Belopp vid årets utgång	498 850	0	3 148 623	3 149 776	301 308

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 939 623
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	209 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 148 623

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 149 776
Årets resultat	<u>301 308</u>
Summa	3 451 084

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 451 084
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		Not 1	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		2 960 050	2 769 184
Summa rörelseintäkter			2 960 050	2 769 184
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3		-1 743 810	-1 544 590
Övriga externa kostnader	Not 4		-227 643	-144 350
Personalkostnader och arvoden	Not 5		-136 755	-125 256
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6		-444 890	-246 304
Summa rörelsekostnader			-2 553 098	-2 060 500
Rörelseresultat			406 952	708 684
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			4 635	9 526
Räntekostnader och liknande resultatposter			-109 800	-89 876
Övriga finansiella poster	Not 7		-480	-390
Summa finansiella poster			-105 645	-80 740
Årets resultat			301 308	627 944

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	14 923 304	15 368 194
	<u>14 923 304</u>	<u>15 368 194</u>

Summa materiella anläggningstillgångar
Summa anläggningstillgångar

14 923 304	15 368 194
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

9 986	29
-------	----

Kundfordringar

1 922	1 922
-------	-------

Avräkningskonto HSB

684 450	814 037
---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	62 023	59 777
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	205 452	193 370
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>963 832</u>	<u>1 069 135</u>
----------------	------------------

Bank

Not 11	1 685 675	1 381 455
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 685 675</u>	<u>1 381 455</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

2 649 507	2 450 590
------------------	------------------

Summa tillgångar

17 572 812	17 818 784
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	498 850	498 850
Fond för yttre underhåll	3 148 623	2 939 623
Summa bundet eget kapital	3 647 473	3 438 473

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 149 776	2 730 832
Årets resultat	301 308	627 944
Summa fritt eget kapital	3 451 084	3 358 776

Summa eget kapital

Not 12	7 098 556	6 797 248
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 326 850	7 926 660
Summa långfristiga skulder		7 326 850	7 926 660

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 149 810	1 895 832
Medlemmarnas inre fond	Not 14	528 133	550 526
Leverantörsskulder		66 757	279 924
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 944	6 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	15 646	15 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	380 115	346 858
Summa kortfristiga skulder		3 147 405	3 094 876

Summa skulder

10 474 255	11 021 536
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

17 572 812	17 818 784
-------------------	-------------------

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% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 624 904	2 598 888
	Årsavgifter egna	186 576	0
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-87
	Hysesintäkt lokaler	12 600	12 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	105 852	106 320
	Hysesintäkt övrigt	9 360	8 400
	Årsavgift el	109 666	107 871
	Avsatt till inre fond	-97 200	-97 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 610	3 777
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	682	29 215
		2 960 050	2 769 184
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-97 475	-36 770
	El	-188 199	-182 236
	Uppvärmning	-450 921	-421 264
	Vatten	-169 229	-173 290
	Renhållning	-97 754	-78 482
	TV, bredband, iptelefoni	-120 972	-118 194
	Obligatoriska besiktningar	-39 143	0
	Serviceavtal	0	-2 852
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-414 905	-316 038
	Försäkringar	-61 251	-57 286
	Fastighetsskatt	-72 024	-70 644
	Övriga driftskostnader	-31 938	-87 534
		-1 743 810	-1 544 590
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 500	-10 000
	Förvaltningskostnader	-126 624	-105 109
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 137	-3 964
	Föreningsverksamhet	-1 448	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-29 736	-2 690
	Konsulter	-32 476	-2 865
	Medlemsavgifter HSB	-17 800	-17 800
	Kundförluster m m	-1 922	-1 922
		-227 643	-144 350
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-60 500	-52 000
	Vicevärdsarvode	-40 000	-40 000
	Övriga personalkostnader	-102	-241
	Revisionsarvode	-8 000	-7 000
	Sociala avgifter	-28 153	-26 015
		-136 755	-125 256
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-374 300	-230 338
	Markanläggningar	-70 590	-15 966
	Summa avskrivningar	-444 890	-246 304
Not 7	Övriga finansiella poster		
	Bankavgifter	-480	-390
		-480	-390

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 451 058	10 598 609			
	Årets investering byggnader	0	7 852 449			
	Ingående anskaffningsvärde mark	257 816	257 816			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 301 807	110 000			
	Årets investering markanläggning	0	1 191 807			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 010 681	20 010 681			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 549 521	-4 319 183			
	Årets avskrivningar byggnader	-374 300	-230 338			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-92 966	-77 000			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-70 590	-15 966			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 087 377	-4 642 487			
	Utgående bokfört värde	14 923 304	15 368 194			
	Bokförda värden byggnader	13 527 237	13 901 537			
	Bokförda värden mark	257 816	257 816			
	Bokförda värden markanläggningar	1 138 251	1 208 841			
	Fastighetsbeteckning: Fiskaren 20 och Harmoni 13					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1964	20 400 000	6 400 000	26 800 000	26 800 000
	Lokaler	1964	179 000	312 000	491 000	491 000
			20 579 000	6 712 000	27 291 000	27 291 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13					

Not 9	Övriga fordringar		
	Skattekonto	59 776	58 954
	Övriga fordringar	2 247	823
		62 023	59 777

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	64 239	61 251
	Förutbetald kabel-TV och bredband	35 279	30 242
	Förutbetald HSB	105 934	101 877
		205 452	193 370

Not 11	Bank		
	SBAB	1 685 361	1 381 455
	Swedbank	314	314
		1 685 675	1 381 455

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 850	0	2 939 623	2 730 832	627 944
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	627 944	-627 944
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			209 000	-209 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					301 308
Belopp vid årets utgång	498 850	0	3 148 623	3 149 776	301 308

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,20%	2022-04-30	591 430	12 452
Stadshypotek		1,26%	2023-04-30	481 230	19 380
Swedbank		1,20%	2026-09-25	1 550 000	100 000
Swedbank		0,88%	2022-08-25	1 325 000	100 000
Swedbank		1,14%	2023-04-25	5 529 000	114 000
				9 476 660	345 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 326 850
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 383 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 747 500

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	10 900 000	10 900 000
Summa ställda säkerheter	10 900 000	10 900 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	550 526	517 769
Avsättning	97 200	97 200
Uttag	-119 592	-64 443
	528 133	550 526

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 332	6 448
Slutskatteskuld föregående år	612	0
	6 944	6 448

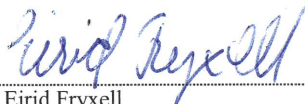
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

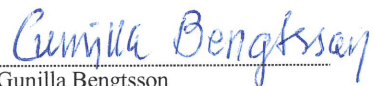
Personalens källskatt	6 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	6 284	6 284
Övriga kortfristiga skulder	3 362	3 005
	15 646	15 289

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	13 297	14 321
Förutbetalda årsavgifter och hyror	239 831	230 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 987	102 441
	380 115	346 858

Sundsvall 28/4 2022

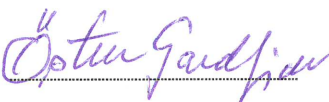

Anna Johansson


Eirid Fryxell


Gunilla Bengtsson


Peter Westin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-02


Östen Gardfjell
Revisor vald av föreningsstämman


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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Skiftet i Sundsvall, org.nr. 789200-2499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skiftet 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 identifierar.

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.

Styrelsen
7

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 Skiftet 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 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.

Sundsvall den 2 / 5 2022



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Östen Gardfjell
Av föreningen vald revisor