

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vildgåsen med säte i Östersund (org.nr 793200-0750) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vildgåsen 1, byggd år 1967 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
77	lägenheter (bostadsrätt)	5492
1	lokaler (bostadsrätt)	66
21	lokaler (hyresrätt)	107
35	garage	
42	bilplatser, inkl två st gästparkeringar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 20 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 78 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning efter årsstämman har varit:

Hans Gustafsson	ordförande
Johnny Edberg	vice ordförande
Ann-Cathrine Heijdenberg	sekreterare
Agneta Hedlund	ledamot
Urban Nätfalk	ledamot tom 2021-10
Willy Runnzell	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Klas-Göran Eidet	styrelsesuppleant
Bodil Sigvardsson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Gustafsson, Ann-Cathrine Heijdenberg och Klas-Göran Eidet. Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Gustafsson, Johnny Edberg, Ann-Cathrine Heijdenberg och HSBs ledamot Willy Runnzell, två i förening.

Revisor har varit Mats Andersson med Rune Öhrnell som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Anita Jägemar och Margareta Öhrnell.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Tisdag den 3 aug anordnade föreningen en grillkväll på gården. Det var ca 25 personer som grillade och umgicks, föreningen bjöd på tårta och musikunderhållning.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen. Pressateljén har utfört fastighetsstädningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras.

På grund av ovan bestämmelser redovisas moms på IMD sedan 2018.

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: 124 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2021-11-11.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD:
2017	Maskinskurning av källarkorridorerna i 48:an-52:an har genomförts. Rensning av hängrännor och översyn av hängrännor och tak. Träduppbinding av träden utanför 54:an mot Bangårdsgatan. Vid södra entrén på 56:an har en stödmur anlagts, detta för att förhindra att smältvatten rinner in i cykelförrådet.
2018	Komplett byte av ventilationsanläggningar i fastigheterna Bangårdsgatan 48, 50 och 52. Målning av cykelförrådsdörrar. Riktning av hängrännor fastigheten Bangårdsgatan 50-52. Tätning samt utbyte av takplåtsskruvar till hela garagelängan. Skydd monterat mot gamla skorstenen för att minska fara vid eventuellt putssläpp.
2019	Uppfräschning av våra tvättstugor, med nya ytskikt på golven, samt nya dammsugare, tvättkorgar och lakansträckare. 12 st laddplatser för elbilar är installerade, varav 6 st i garage och 6 st utomhus. Digitala anslagstavlor är uppmonterade vid samtliga entréer. Ny cirkulationspump för varmvatten är installerad. Solceller är monterade och kommer att börja producera el under 1:a kvartalet 2020. Ventilationsbytet på 54:an är påbörjat och kommer att slutföras under 2020. Nya energisnåla belysningsarmaturer är uppsatta på bilparkeringen mot järnvägen.
2020	Underhållsåtgärd: Målning av garagelängorna. Följande investeringar har gjorts: Dräneringar samt dagvattenledningar runt hela fastigheten 48-50-52. Dräneringar och dagvattenledningar utfört vid hela fastigheten 54 och 56 på sidan som vetter om Storsjön. Dagvattenbrunnar är utbytta på fastigheterna. Projektet med inglasade balkonger och uteplatser har slutförts. Ventilationsbytet på Bangårdsgatan 54 är färdigställt. Detsamma gäller Solelanläggningen är också färdigställt.
2021	Återställning av gården, asfaltering, gräsmattor mm efter balkongprojektet är slutfört. Renovering och målning av sopboden. Stängslet mot järnvägen är nedmonterat och bortforslat (Stängslet är även borttaget från underhållsplanen). Trafikverket har ersatt vårt stängsel, uppsatt på Trafikverkets markområde. Rensning och uppriktning av hängrännor mot Bangårdsgatan och Tjalmargatan. Slyröjning längs parkeringen. Nedtagning av björkar vid Bangårdsgatan 56. Snörasskydd på alla balkonger på tredje våningen. Utrensning av cykelförråden. Gårdsgruppen har satt upp blomlådor vid alla entréer och planterat ängsblommor på gräsmattan mot Tjalmargatan och slänten mellan parkeringen och järnvägen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2022	Ventilationsbyte på Bangårdsgatan 56 påbörjas v. 3 och är uppskjutet från föregående år pga Covid – 19.

Föreningen har påbörjat med större investering avseende ventilationsbyte och denna beräknas vara klar under våren 2022 och uppgå till en kostnad på ca 1 800 tkr.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2022 ingår 133 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 3 % för 2022. Årsavgiften är i genomsnitt 607 kr/m² 2022. Höjningen av årsavgiften baseras på ökade fasta kostnader.

Ekonomisk analys

Styrelsens analys är att Brf Vildgåsen har en stabil ekonomi inför framtida projekt.

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 118.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 990	3 978	3 934	3 892	3 873
Rörelseresultat i tkr	510	1 202	1 028	1 296	1 045
Resultat efter finansiella poster i tkr	236	729	940	1 201	957
Balansomslutning i tkr	33 220	33 976	15 341	15 038	14 332
Soliditet %	27,1	25,8	52,5	47,6	41,2
Årsavgift/kvm* i kr	589	589	589	589	
Driftskostnad/kvm i kr	366	315	341	328	383
Räntekostnad/kvm i kr	48	38	15	17	16
Bankskuld/kvm i kr	4 143	4 242	1 163	1 262	1 361

*Årsavgiften består utav årsavgiften och värmeavgift genom den totala bostadsrättsytan för bostäder. 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 jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 400	2 923 559	4 798 446	728 504
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			728 504	-728 504
Innevarande års avs/disp		-27 350	27 350	
Årets resultat				236 471
Belopp Vid årets slut	331 400	2 896 209	5 554 300	236 471

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 923 559
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	124 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-151 350</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 896 209

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	5 554 300
Årets resultat	<u>236 471</u>
Summa	5 790 771

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	5 790 771
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 989 997	3 978 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	600
Summa rörelseintäkter		3 989 997	3 978 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 078 004	-1 785 168
Underhåll enligt plan	Not 5	-151 350	-74 290
Övriga externa kostnader	Not 6	-215 182	-329 564
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-178 512	-183 161
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-856 985	-404 853
Summa rörelsekostnader		-3 480 033	-2 777 035
Rörelseresultat		509 965	1 201 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 583	-212 459
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-260 875
Summa finansiella poster		-273 493	-473 105
Årets resultat		236 471	728 504

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	28 671 569	29 356 746
Inventarier och installationer	Not 11	2 185 591	2 357 399
Summa materiella anläggningstillgångar		30 857 160	31 714 145

Summa anläggningstillgångar

	30 857 160	31 714 145
--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		625	239
Avräkningskonto HSB		1 857 793	1 771 840
Övriga fordringar	Not 12	261 994	261 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	242 351	228 157
Summa kortfristiga fordringar		2 362 763	2 262 231

Summa omsättningstillgångar

	2 362 763	2 262 231
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	33 219 923	33 976 376
--	-------------------	-------------------

Balansräkning
2021-12-31
2020-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Insatser	331 400	331 400
Fond för yttre underhåll	2 896 209	2 923 559
Summa bundet eget kapital	3 227 609	3 254 959

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 554 300	4 798 446
Årets resultat	236 471	728 504
Summa fritt eget kapital	5 790 771	5 526 950

Summa eget kapital

Not 14

9 018 380
8 781 909
Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 912 885	20 091 749
Summa långfristiga skulder		22 912 885	20 091 749

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	557 952	3 937 040
Medlemmarnas inre fond	Not 16	73 176	84 715
Leverantörsskulder		172 947	357 151
Aktuell skatteskuld	Not 17	12 521	12 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 578	4 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	463 485	707 326
Summa kortfristiga skulder		1 288 658	5 102 719

Summa skulder
24 201 543
25 194 468
Summa eget kapital och skulder
33 219 923
33 976 376

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,9% av anskaffningsvärdet.

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

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 6,67-10% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 491 230 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Arsavgifter bostäder	2 869 608	2 869 608
	Arsavgifter lokaler	16 936	16 936
	Arsavgiftsbortfall bostäder	0	-13 914
	Arsavgiftsbortfall lokaler	-18 519	-4 618
	Hysesintäkt lokaler	66 261	62 592
	Hysesintäkt garage och bilplatser	244 413	238 969
	Hysesintäkt övrigt	1 350	-150
	Arsavgift el	166 376	161 692
	Arsavgift värme	367 896	367 896
	Arsavgift TV/bredband/iptelefoni	182 880	182 880
	Övriga intäkter i verksamheten	600	600
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 764	4 830
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 174	8 011
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	76 258	82 712
		3 989 997	3 978 044
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	600
		0	600
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-176 671	-93 384
	El	-232 115	-233 623
	Uppvärmning	-573 283	-508 506
	Vatten	-191 524	-184 663
	Renhållning	-102 035	-109 800
	TV, bredband, iptelefoni	-231 685	-105 810
	Serviceavtal	-46 591	-37 353
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-316 339	-307 918
	Försäkringar	-64 109	-61 891
	Fastighetsskatt	-128 933	-126 623
	Övriga driftskostnader	-14 718	-15 597
		-2 078 004	-1 785 168
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-74 290
	Underhåll mark och utemiljö	-151 350	0
		-151 350	-74 290
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode*	-23 200	-9 890
	Förvaltningskostnader	-150 907	-149 881
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 760	-8 020
	Föreningsverksamhet	-340	0
	Kontorsutrustning och -material	-800	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 088	-132 964
	Konsulter	-1 688	0
	Förbrukningsinventarier	0	-1 410
	Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
		-215 182	-329 564
* I 2021 års kostnad ingår 2020 års revision som överstiger beräknad kostnad med 11 200 kr.			
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-108 875	-108 750
	Vicevärdsarvode	-46 800	-46 800
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-19 337	-24 111
		-178 512	-183 161
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-672 582	-347 408
	Markanläggningar	-12 596	-12 596
	Inventarier	-171 808	-44 849
	Summa avskrivningar	-856 985	-404 853
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Pantbrev	0	-260 875
		0	-260 875

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 626 212	17 818 323			
	Omklassificering	0	1 042 135			
	Årets investering byggnader	0	16 765 754			
	Ingående anskaffningsvärde mark	418 000	418 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 854 480	1 854 480			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 898 692	37 898 692			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 862 757	-6 792 105			
	Årets avskrivningar byggnader	-672 582	-347 408			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 679 188	-1 666 593			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-12 596	-12 596			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 227 123	-8 818 702			
	Utgående bokfört värde	28 671 569	29 079 990			
	Bokförda värden byggnader	28 090 873	28 486 699			
	Bokförda värden mark	418 000	418 000			
	Bokförda värden markanläggningar	162 696	175 292			
	Fastighetsbeteckning:	Vildgåsen 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1966	42 000 000	15 000 000	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	1966	809 000	850 000	1 659 000	1 659 000
			42 809 000	15 850 000	58 659 000	58 659 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		2 410 575	333 075
Årets investeringar (fg år balkongtillbehör)		0	2 077 500
Utgående anskaffningsvärden		2 410 575	2 410 575
Ingående avskrivningar		-53 176	-8 327
Årets avskrivningar		-171 808	-44 849
Utgående avskrivningar		-224 984	-53 176
Utgående bokfört värde		2 185 591	2 357 399
Not 12 Övriga fordringar			
Skattekonto		261 994	46 489
Övriga fordringar		0	215 506
		261 994	261 995
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		69 370	64 109
Förutbetald kabel-TV och bredband		57 739	55 816
Förutbetald administration		50 255	52 435
Förutbetald fastighetsskötsel och serviceavtal		64 987	55 797
		242 351	228 157

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	331 400	2 923 559	4 798 446	728 504
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			728 504	-728 504
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		124 000	-124 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-151 350	151 350	
Årets Resultat				236 471
Belopp vid årets utgång	331 400	2 896 209	5 554 300	236 471

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,30%	2025-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek	1,01%	2025-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	1,05%	2025-12-01	791 749	140 000
Stadshypotek	1,05%	2025-12-01	1 300 000	200 000
Stadshypotek	0,93%	2024-03-30	2 520 912	57 952
Stadshypotek	0,93%	2024-03-30	858 176	160 000
			23 470 837	557 952

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 912 885
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 231 808
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 681 077

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	24 587 000	24 587 000
Summa ställda säkerheter	24 587 000	24 587 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	84 715	96 754
Uttag	-11 539	-12 040
	73 176	84 715

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 914	12 025
Slutskatteskuld föregående år	1 607	0
	12 521	12 025

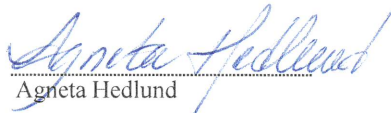
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt IMD	7 010	0
Personalens källskatt	1 170	1 170
Arbetsgivaravgifter	398	398
Övriga kortfristiga skulder	0	2 894
	8 578	4 462

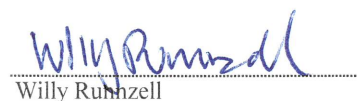
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	107 551	92 830
Upplupna räntekostnader	21 716	30 498
Upplupen revision	11 000	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	323 218	324 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	250 000
	463 485	707 326

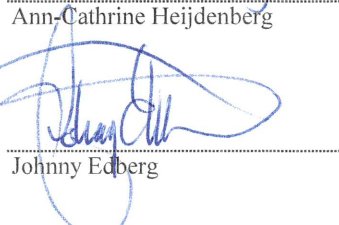
Östersund 29/3 2022


Agneta Hedlund

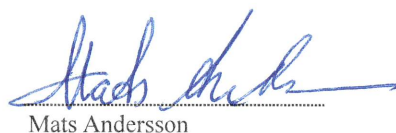

Ann-Cathrine Heijdenberg


Willy Rummzell

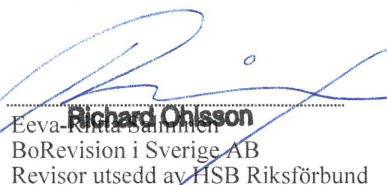

Hans Erik Gustavsson


Johnny Edberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-07


Mats Andersson

Revisor vald av föreningsstämman


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Vildgåsen i Östersund, org.nr. 7932000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Vildgåsen i Östersund 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. 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 revisionssed 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, 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 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.

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:s brf Vildgåsens Östersund 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.

Östersund den 7 / 4 2022


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mats Andersson
Av föreningen vald revisor