

Årsredovisning för
HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby
769617-2811

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, 769617-2811, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:27 och Vilunda 28:90 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-1969. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-29.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 525 m². Taxeringsvärdet är 107 243 tkr, varav byggnadsvärdet är 75 754 tkr och markvärdet 31 489 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa, inklusive bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller ska äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	101	9 129
Lokaler (inkl förråd)	8	574
Garage	93	
Totalt	202	9 703

Förvaltning

Av 101 st bostäder är 8 st hyresrätter.

*Lägenhetsfördelning

25 st 2 rum och kök

47 st 3 rum och kök

25 st 4 rum och kök

4 st 6 rum och kök

Fastighetsadresser

Holmvägen 15-21

Under året har föreningen haft avtal med

1. Renew Ekonomi AB Administrativ/ekonomisk förvaltning t.o.m. 2020.05.31.
Fr.o.m. 2020.06.01. Renew Service AB.
2. Renew Service AB Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
Förvaltare har varit Milan Djenadija och fastighetsskötare har varit Petri Kaivolin
3. Renew Service AB, städ
4. Renew Service AB utemiljö t.o.m. 2020.04.31
5. Telenor - bredband
6. ComHem - kabel-tv
7. Stena recycling

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika firmor.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Roll
Ersin Yildiz	Ordförande
Linda Lundgren	Sekreterare
Susanne Otterud	Ledamot
Vivianne Mourad	Ledamot
Maud Hasselblad	Ledamot
Monica Rising	Ledamot
Clifford Ovner	Ledamot
Fredrik Öhman	Ledamot
Tomas Tisell	HSB-Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Öhman, Vivianne Mourad, Susanne Otterud, Maud Hasselblad och Monica Rising.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Susanne Otterud, Ersin Yildiz, Clifford Owen och Vivianne Mourad, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 130 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Mike Perry med Kai Himanen som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Olsson, Margaretha Hemgård och Mike Perry med Fredrik Olsson som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Monica Rising	Ordinarie
Maud Hasselblad	Suppleant

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 950	6 633	6 687	6 075	6 094
Årets resultat	-1 897	-1 695	-1 369	-918	-1 138
Fond för yttre underhåll	7 847	8 054	7 601	6 636	5 913
Belåning, kr/kvm totalyta	5 370	4 957	5 009	5 034	3 962
Räntekänslighet*	9,0	9,0	10,0	10,0	8,0
Soliditet %	42	44	45	44	50
Årsavgift bostäder, kr/kvm	682	643	612	578	569

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	48 452 722	5 404 686	8 053 597	-21 537 043	-1 695 028
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			-206 922	-1 488 106	1 695 028
Upplåtelser	1 174 134	435 866			
Årets resultat					-1 896 665
	49 626 856	5 840 552	7 846 675	-23 025 149	-1 896 665

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 27 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 101 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året, varav 1 är en hyreslägenhet på Holmvägen 15 som upplåtits. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 163 kr, 2,5 % av prisbasbeloppet 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 7,5% under 2020. Hyran för garage är oförändrad.

Ombyggnad och underhåll

Någon underhållsplan har inte uppdaterats under året.

Följande större åtgärder har utförts under året:

2020	Tåtskikt samt nytt staket på våra garagetak.
2020	Stampolning
2020	OVK besiktning

Tidigare genomfört, större underhållsåtgärder och investeringar:

År	Åtgärd
2010/2011	Belysning ute samt garage
2011	Stamspolning
2012	Dränering Holmvägen 17
2015	Dränering Holmvägen 15+17+19+21
2016	Utbyte ballofixer
2017	Fönsterbyte båda fastigheterna
2018/2019	Dränering 15 + 17 + 19 + 21 (felavhjälpning)

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat på -2 391 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 6 % fr o m 2021-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar:

År	Åtgärd
2021	Markarbeten utemiljö (uteplatser m.m.) samt iordningställande av garagetaken lekplats m.m.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat	-23 025 149
Årets resultat	-1 896 665
	<hr/> -24 921 814
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-24 921 814
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	888 815
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-600 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -24 632 999
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 846 675
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-288 815
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<hr/> 7 557 860

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 949 592	6 632 694
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 961 646	-4 600 143
Planerat Underhåll	4	-888 815	-650 922
Fastighetsskatt		-177 537	-171 507
Avskrivningar	5	-2 291 235	-2 467 689
Övriga externa kostnader		-73 125	-
		<u>-8 392 358</u>	<u>-7 890 261</u>
Rörelseresultat		-1 442 766	-1 257 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	-777	2 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-453 122	-439 795
		<u>-453 899</u>	<u>-437 461</u>
Årets resultat		-1 896 665	-1 695 028

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	8	89 528 073	86 132 150
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	6 602
		<u>89 528 073</u>	<u>86 138 752</u>
Summa anläggningstillgångar		89 528 073	86 138 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgift-, hyres- och andra kundfordringar		-50	34 447
Avräkningkonto Förvaltning		486 170	1 363 201
Övriga fordringar	11	34 564	2 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	188 972	46 202
		<u>709 656</u>	<u>1 445 972</u>
Kassa och bank	13	1 061 095	571 495
Summa omsättningstillgångar		1 770 751	2 017 467
SUMMA TILLGÅNGAR		91 298 824	88 156 219

ep.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 626 856	48 452 722
Upplåtelseavgifter		5 840 552	5 404 686
Fond för yttre underhåll		7 846 675	8 053 597
		<u>63 314 083</u>	<u>61 911 005</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 025 149	-21 537 043
Årets resultat		-1 896 665	-1 695 028
		<u>-24 921 814</u>	<u>-23 232 071</u>
Summa eget kapital		<u>38 392 269</u>	<u>38 678 934</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>13 609 351</u>	<u>24 990 518</u>
		13 609 351	24 990 518
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	38 491 167	23 110 000
Leverantörsskulder		-155	805 664
Skatteskulder		16 698	13 580
Övriga kortfristiga skulder	15	-	69 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	789 494	487 646
		<u>39 297 204</u>	<u>24 486 767</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 298 824</u>	<u>88 156 219</u>

sp.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2069
Byggnadsinventarier	Linjär	2025-2027
Inventarier	Linjär	2015-2020
Ombyggnad Fönster	Linjär	2067
Dränering	Linjär	2043

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 66 963 tkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 14 732 tkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

90.

Övriga bokslutskommentarer

	2020-12-31	2019-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode	133 700	190 627
Utbilning och konferenser	-	11 250
Arbetsgivaravgifter	25 993	55 591
	159 693	257 468

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 730 473	5 320 154
Hysesintäkter bostäder	691 605	722 208
Hysesintäkter lokaler	-	3 270
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	361 207	398 257
Bredband	157 231	172 668
Övriga intäkter	9 076	16 137
	6 949 592	6 632 694

Not 3 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	131 250	269 529
Vinterskötsel	7 350	19 550
Markskötsel	82 193	-
Ekonomisk Förvaltning	137 505	-
Teknisk adm Förvaltning	131 250	506 715
Löpande underhåll	734 320	530 838
El	287 851	318 597
Uppvärmning	1 266 184	1 210 228
Vatten	321 282	317 070
Sophämtning	625 474	506 414
Fastighetsförsäkring	285 531	196 753
Städning	76 000	73 754
Extern revision	14 625	9 813
Personalkostnader	159 693	257 468
Kabel-TV	27 235	36 332
Bredband	121 982	150 540
Vattenskador	373 115	-
Övrig drift	178 806	196 542
	4 961 646	4 600 143

Not 4 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll Branddörrar	-	249 235
Utfört underhåll Övrigt	98 025	94 838
Utfört underhåll Garage och Parkering	-	306 849
Utfört underhåll Ventilation	296 839	-
Utfört underhåll Avlopp	425 420	-
Utfört underhåll Tvättutrustning	68 531	-
Summa	888 815	650 922

90

Not 5 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	1 431 617	2 457 323
Ombyggnader	853 016	-
Inventarier	6 602	10 366
	<u>2 291 235</u>	<u>2 467 689</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter avräkningskonto	-	1 899
Ränteintäkter övrigt	777	435
Summa	<u>777</u>	<u>2 334</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	449 762	437 172
Övriga kostnader	3 360	2 623
Summa	<u>453 122</u>	<u>439 795</u>

Not 8 Byggnader och Mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	76 664 122	67 725 209
-Nyanskaffningar	5 680 556	8 938 913
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>82 344 678</u>	<u>76 664 122</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-15 306 973	-12 849 649
-Årets avskrivning	-2 284 633	-2 457 324
	<u>-17 591 606</u>	<u>-15 306 973</u>
MARK	24 775 000	24 775 000
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>89 528 072</u>	<u>86 132 149</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	73 000 000	73 000 000
Byggnader - lokaler	2 754 000	2 754 000
	<u>75 754 000</u>	<u>75 754 000</u>
Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	489 000	489 000
	<u>31 489 000</u>	<u>31 489 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>107 243 000</u>	<u>107 243 000</u>

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	202 305	202 305
	<u>202 305</u>	<u>202 305</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-195 703	-185 337
-Årets avskrivning	-6 602	-10 366
	<u>-202 305</u>	<u>-195 703</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	6 602

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	4 606 856
Årets anskaffning, Dränering	-	4 638 906
Årets anskaffning, Garage	-	-
Överfört till ombyggnad	-	-8 938 913
Kostnadsfört som underhåll	-	-306 849
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 564	2 122
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
	<u>34 564</u>	<u>2 122</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	9 081	9 077
Bredband	37 125	37 125
Fastighetsförsäkring	142 766	-
	<u>188 972</u>	<u>46 202</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	124 838	126 388
SBAB	-	31 624
Swedbank	936 257	413 483
	<u>1 061 095</u>	<u>571 495</u>

qd.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	3978 88 21774	0,90	Lånet löst	-	11 381 167
Nordea	3978 88 21936	0,84	2021-03-15	11 575 000	11 575 000
Nordea	3978 88 92531	0,93	2022-02-16	13 609 351	13 609 351
Nordea	3978 89 44590	0,57	Lånet löst	-	11 535 000
Nordea	3978 89 56831	0,42	Rörligt	11 381 167	-
Nordea	3978 89 95292	0,58	2021-06-28	4 500 000	-
Nordea	3978 82 51024	0,39	2021-12-10	11 035 000	-
				52 100 518	48 100 518

Nästa års beräknade amortering

-500 000

Nästa års låneomsättning

-38 491 167

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 109 351

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till

49 600 518

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	52 350 000	48 850 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	52 350 000	48 850 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder


	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	-	26 460
Arbetsgivaravgift	-	27 717
	-	54 177

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	486 170	429 183
Upplupna räntekostnader	23 673	26 615
Upplupen el	27 230	-
Upplupen värme	159 228	-
Upplupen sophämtning	49 477	37 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 716	10 000
	789 494	503 346


Underskrifter

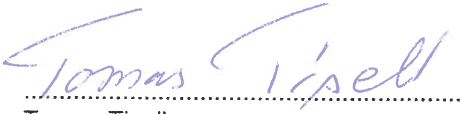
Upplands Väsby 2021-⁰⁵⁻¹⁸.....

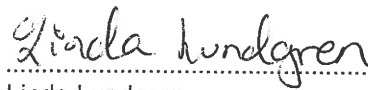

.....
Ersin Yildiz
Styrelseordförande



.....
Susanne Otterud

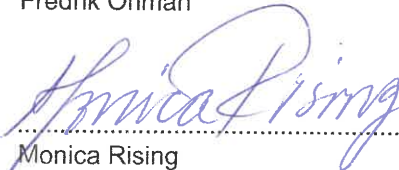

.....
Vivianne Mourad


.....
Maud Hasselblad


.....
Tomas Tisell

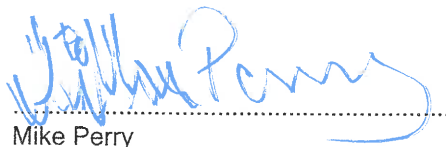

.....
Linda Lundgren


.....
Fredrik Öhman


.....
Monica Rising


.....
Clifford Ovner

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰⁵⁻²⁰.....


.....
Mike Perry
Av stämman vald revisor


.....
Erik Davidsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby, org.nr. 769617-2811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 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 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 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, 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.

RD

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 Apoteksskogen 1 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2020 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 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 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 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm den 20 maj 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mike Perry
Av föreningen vald revisor