

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Håstavillorna med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-4202) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åvik 26:10, byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter. 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>
94	lägenheter (bostadsrätt)	5 601
48	garage	
60	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 23 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Angående påverkan av Covid-19 fick vi senarelägga stämman ca en månad. Stämman hölls i ett stort tält utomhus med stora avstånd mellan varandra.

Föreningen hade vid årets slut 95 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mona Mikaelsson Törnblom	ordförande
Lennart Persson	vice ordförande
Andrietta Lönnman	sekreterare
Tomas Persson	ledamot
Magnus Jonsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Agneta Wallner	styrelsesuppleant
Jenny Fredin	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Persson och Tomas Persson, samt suppleanterna Agneta Wallner och Jenny Fredin.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mona Mikaelsson Törnblom, Lennart Persson och Andrietta Lönnman två i förening.

Revisor har varit Greger Hansson vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tord Philström och Thomas Thornell.

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

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. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att

resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

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: 389 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-09-18.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Byte av armaturer på stolpbelysning ommålning av garage
2016	Ommålning
2018	Renovering av ytskick centraltvättstugan. Målning av fasad och tak på centraltvättstugan samt byte av diverse tvättutrustning. Omläggning av asfalt norra parkeringen samt en del av gästparkeringen vid Ankargatan 7. Underhållsputsning av Ankargatan 17 och 29. Påbörjat utbyte av lekplatsutrustning.
2019	10 nya motorvärmplatser vid Ankargatan 30-31. Nytt betalsätt för gästparkering via Securitas. Inköp av projektorduk till samlingslokalen. Genomgång av värme och ventilation i alla lägenheter, avslutades våren 2020. Genomgång av trasiga/hårda lister i alla lägenheter samt kontroll av dörrlistor i lägenheter med egna ytterdörrar, avslutades våren 2020. Byte av avfuktare i torkrummet tvättstugan hus 6-8. Avverkning av halvdöda träd/ej längre gick att beskära samt stubbfräsning. Lekplatsen i ordningställd. Påbörjad tillverkning av fem nya bord med bänkar utomhus, avslutas våren 2020.

2020	Installation av bergvärme i alla huskroppar. Nya kraftigare elserviser till flera av husen på området. Byte dörrar till lägenheter med egna ytterdörrar samt alla portdörrar. Gruppanslutning till Telia IP telefoni-TV-Internet 100/100. Målat/renoverat vindsyddden på innergården. Målat sophuset. Byggt ett nytt fotbollsmål. Påbörjat borttagning av häckar som står mot garagen för att förhindra att väggarna blir ruttna. Besiktat alla tak för att få reda på vad som behöver åtgärdas, Avverkat några döda träd och stubbfräsning.
------	---

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2024	Färdigställande av bergvärmeinstallationen. Färdigställande av Elen. Påbörja en del av tillhörande takrenovering. Påbörja renovering av en del trapphus. Målning/underhåll av bro/trapp till de som har egna ingångar. Återställa grönytor och asfalt som blev skadat under bergvärme och el installation.

Föreningen har påbörjat med större investering av bergvärme och energiåtgärder. beräknas vara klar 2021.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,7%.

I budget för 2021 ingår 322 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 1 012 kr/m² 2021.

Motivering till avgiftshöjning: Förväntade höjda fasta avgifter.

Medlemsinformation

Av föreningens 94 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 13 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 117	6 116	5 983	5 895	5 791
Rörelseresultat i tkr	1 391	1 385	1 128	936	1 530
Resultat efter finansiella poster i tkr	622	628	403	85	679
Balansomslutning i tkr	46 024	39 409	39 035	39 427	39 098
Soliditet %	6,8	6,4	4,9	3,8	3,6
Årsavgift/kvm* i kr	1 004	995	976	957	939
Driftskostnad/kvm i kr	565	631	552	571	531
Räntekostnad/kvm i kr	140	139	132	155	156
Bankskuld/kvm i kr	7 135	6 314	6 370	6 423	6 477

*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 och tidigare års nyckeltal 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 2019 till 2020.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 856	645 533	808 119	627 674
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			627 674	-627 674
Innevarande års avs/dis		207 033	-207 033	
Årets resultat				622 247
Belopp Vid årets slut	450 856	852 566	1 228 760	622 247

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	645 533
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	389 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-181 967</u>
Fondbehållning vid årets slut:	852 566

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 228 760
Årets resultat	<u>622 247</u>
Summa	1 851 007

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 851 007**

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 116 951	6 116 114
Summa rörelseintäkter		6 116 951	6 116 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 163 558	-3 531 760
Övriga externa kostnader	Not 4	-638 265	-354 607
Underhåll enligt plan	Not 5	-181 967	-65 544
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-69 461	-106 860
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 773	-672 125
Summa rörelsekostnader		-4 726 024	-4 730 896
Rörelseresultat		1 390 928	1 385 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 410	23 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 931	-780 309
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 159	-645
Summa finansiella poster		-768 680	-757 544
Årets resultat		622 247	627 674

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9 , 15	28 481 349	29 151 928
Inventarier och installationer	Not 10	8 229	10 423
Pågående nyanläggningar	Not 11	10 163 097	139 936
Summa materiella anläggningstillgångar		38 652 674	29 302 287
Summa anläggningstillgångar		38 652 674	29 302 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 323	4 378
Avräkningskonto HSB		3 209 255	3 259 568
Övriga kortfristiga fordringar		12 644	12 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	335 514	38 149
Summa kortfristiga fordringar		3 560 735	3 314 739
Kassa		1 400	1 400
Bank	Not 13	3 808 762	6 790 505
Summa kassa och bank		3 810 162	6 791 905
Summa omsättningstillgångar		7 370 897	10 106 644
Summa tillgångar		46 023 572	39 408 931

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	450 856	450 856
Fond för yttre underhåll	852 566	645 533
Summa bundet eget kapital	1 303 422	1 096 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 228 760	808 119
Årets resultat	622 247	627 674
Summa fritt eget kapital	1 851 007	1 435 793

Summa eget kapital

Not 14	3 154 429	2 532 182
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	23 288 636	24 076 718
Summa långfristiga skulder		23 288 636	24 076 718

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		16 675 000	11 286 918
Medlemmarnas inre fond	Not 16	180 631	185 229
Leverantörsskulder		1 717 569	458 590
Aktuell skatteskuld	Not 17	41 592	26 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	210 269	214 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	755 446	628 237
Summa kortfristiga skulder		19 580 507	12 800 031

Summa skulder

42 869 143	36 876 749
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

46 023 572	39 408 931
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster

622 247

627 674

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

672 773

672 125

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 295 020

1 299 799

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-296 310

178 536

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

1 392 394

58 517

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 391 104

1 536 852

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-10 023 161

-139 936

Investeringar i maskiner/inventarier

0

-11 969

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-10 023 161

-151 905

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

4 600 000

-312 500

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

4 600 000

-312 500

Årets kassaflöde

-3 032 057

1 072 447

Likvida medel vid årets början

10 051 474

8 979 026

Likvida medel vid årets slut

7 019 417

10 051 474

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Wuu

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).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 525 700 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar brf:s förändringar av brf:s likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 622 358	5 575 764
	Årsavgiftsrabatt	-54 456	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	253 782	240 110
	Hysesintäkt övrigt	5 040	2 180
	Årsavgift el	216 306	260 609
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	28 200	-2 231
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 319	774
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 939	26 280
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 463	12 628
		6 116 951	6 116 114

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-595 301	-575 451
	Ventilationsrensning	-12 998	0
	El	-388 818	-392 574
	Uppvärmning	-807 587	-1 098 541
	Vatten	-258 408	-210 970
	Renhållning	-196 483	-176 817
	Bevakningskostnader	0	-516
	TV, bredband, iptelefoni (omklassificerats till not 4, data)	0	-77 832
	Obligatoriska besiktningar	-34 375	-79 436
	Serviceavtal	-5 680	-29 092
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-606 903	-617 754
	Försäkringar	-88 810	-83 943
	Fastighetsskatt	-143 800	-143 800
	Övriga driftskostnader	-24 396	-45 034
		-3 163 558	-3 531 760

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-10 138
	Förvaltningskostnader	-334 072	-267 031
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 098	-25 553
	Föreningsverksamhet	-8 488	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto(år 2019 se not 3 - tv,mm)	-173 427	-8 532
	Konsulter	-55 480	0
	Förbrukningsinventarier	0	-11 153
	Medlemsavgifter HSB	-32 200	-32 200
		-638 265	-354 607



HSB - där möjligheterna bor

HSBs Brf Håstavillorna i Hudiksvall

Org nr 716413-4202

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll sophus	-56 110	0
Underhåll installationer	10 353 -59 059	-24 625
Underhåll tak	-66 798	0
Underhåll mark och utemiljö	48 205 0	-40 919
	-181 967	-65 544

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 500	-45 496
Vicevärdsarvode	0	-28 800
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 961	-21 609
Utbildning	0	-3 955
	-69 461	-106 860

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-670 579	-670 579
Inventarier	-2 194	-1 546
Summa avskrivningar	-672 773	-672 125

Not 8 Övriga finansiella poster

Aviavgifter	-1 159	-645
	-1 159	-645

ANC
Jana

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 320 927	40 320 927
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 500	55 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 376 427	40 376 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 224 499	-10 553 920
	Årets avskrivningar byggnader	-670 579	-670 579
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 895 078	-11 224 499
	Utgående bokfört värde	28 481 349	29 151 928
	Bokförda värden byggnader	28 425 849	29 096 428
	Bokförda värden mark	55 500	55 500

Fastighetsbeteckning: Åvik 26:10

Taxeringsvärde	Värdeår 1989	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		34 000 000	8 600 000	42 600 000	42 600 000
Lokaler		631 000	969 000	1 600 000	1 600 000
		34 631 000	9 569 000	44 200 000	44 200 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	72 645	60 676
	Årets investeringar	0	11 969
	Utgående anskaffningsvärden	72 645	72 645
	Ingående avskrivningar	-62 222	-60 676
	Årets avskrivningar	-2 194	-1 546
	Utgående avskrivningar	-64 416	-62 222
	Utgående bokfört värde	8 229	10 423

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	139 936	0
	Årets investering energiätgärder	1 112 182	139 936
	Årets investering bergvärme	7 793 714	0
	Årets investering dörrar	1 117 265	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	10 163 097	139 936

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	94 903	0
	Förutbetalda Securitas	1 620	0
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	63 303	0
	Förutbetalda HSB	175 688	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	38 149
		335 514	38 149

Not 13	Bank		
	SBAB	3 808 762	6 790 505
		3 808 762	6 790 505

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 856	645 533	808 119	627 674
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	627 674	-627 674
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		389 000	-389 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-181 967	181 967	
Årets Resultat				622 247
Belopp vid årets utgång	450 856	852 566	1 228 760	622 247

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,61%	2021-01-12	8 275 000	75 000
SBAB		2,19%	2021-11-22	3 050 000	175 000
Swedbank		1,75%	2021-11-25	5 000 000	0
Swedbank		2,08%	2022-09-25	4 688 359	100 000
Swedbank		2,08%	2024-01-25	7 836 918	50 000
Swedbank		2,16%	2023-09-25	6 113 359	0
Swedbank		1,53%	2030-10-25	5 000 000	200 000
				39 963 636	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	23 288 636
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 963 636

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	29 577 000	27 075 000
Kommunallborgen finns för lånen i SBAB	12 200 000	12 200 000
Summa ställda säkerheter	41 777 000	39 275 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	185 229	190 056
Uttag	-4 598	-4 827
	180 631	185 229

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	26 144	26 144
Slutskatteskuld föregående år	15 448	0
	41 592	26 144

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	5 766	0
Övriga kortfristiga skulder	204 503	214 913
	210 269	214 913

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	66 000	66 000
Upplupen HSB	35 811	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	101 736	43 000
Upplupna räntekostnader	91 213	79 287
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	450 686	424 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 594
	755 446	628 237

Hudiksvall ¹⁵/6 2021

Andrietta Lönnman

Lennart Persson

Magnus Jonsson

Monica Tomblom

Tomas Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-22

Gregor Hansson

Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Håstavillorna i Hudiksvall, org.nr. 716413-4202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Håstavillorna i Hudiksvall 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 och kassaflöde 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. Revisorenas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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.

Julie

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 Håstavillorna i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor 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:

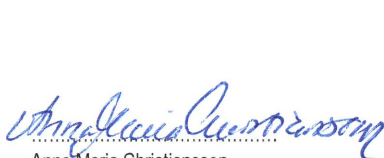
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

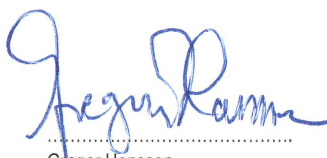
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Hudiksvall den 22/6 2021



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

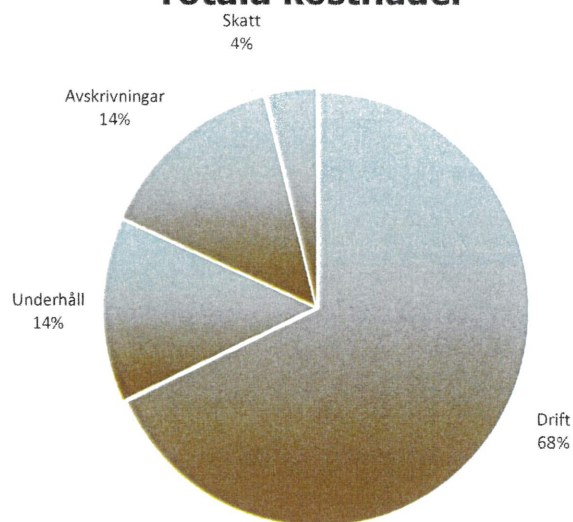


Greger Hansson
Av föreningen vald revisor



Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

