



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Skansen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheten Svärdsililjan 14, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bragegatan 19 och 21.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-17.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.

Extrastämma hölls den 13 januari 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11. På stämman togs beslut om att tillfälligt överföra hela ansvaret för ytterdörr och lås på föreningen i samband med dörrbyte.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

- Ingvar Nilsson, ordförande
- Leif Nilsson, vice ordförande
- Christine Nordborg, sekreterare
- Anna-Karin Berg Gunnarsson
- Yvonne Strömberg
- Peter Strömbäck, utsedd av HSB Sydost



Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingvar Nilsson, ordförande
 Leif Nilsson, vice ordförande
 Christine Nordborg, sekreterare
 Anna-Karin Berg Gunnarsson
 Yvonne Strömberg
 Peter Strömbäck, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingvar Nilsson, Leif Nilsson, Christine Nordborg och Anna-Karin Berg Gunnarsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingvar Nilsson, Yvonne Strömberg, Leif Nilsson och Christine Nordborg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Albin Pettersson med Gail Unger som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Ingvar Nilsson med Leif Nilsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mia Nilsson (ordförande) och Britt-Marie Gudmundsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
 Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
 Trappstädningen har ombesörjts av HS Service.
 Under året har HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 3 474 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	3	
3 rum	12	
4 rum	6	
Bostäder med bostadsrätt	21	1 593 kvm
Lokal med hyresrätt	1	14 kvm
P-platser	23	
P-platser för besökare	3	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.



Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1994	Målning av fasader
1998	Byte av balkongfronter
2005	Stambyte och renovering av badrum och toaletter
2006	Byte av kulvertar för vatten och värme mellan husen
2010	Renovering tvättstuga och torkrum Byte av torktumlare, mangel och hydrotork
2013	Byte av tak och isolering av vindar
2016	PCB inventering
2017	Byte av takfläktar OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Byte av undercentral samt styr- och reglerutrustning
2018	Byte av bottenavlopp samt utvändigt servis- och kallvattenledning
2019	Energideklaration
2020	Byte av lägenhetsdörrar samt nytt låssystem Byte av fönster Målning av trapphus

Miljöfrämjande åtgärder

Takisolering har utökats till 25 cm för att minska energiförbrukningen.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	246,8	277,8	278,7	274,2	274,8
Omräkning till normalår i MWh 1)	293,3	312,2	303,4	296,1	293,7
Värmekostnad kr/kvm	134	136	135	132	132
Lokal och bostadsytan är 1 670 kvm					
El i MWh	21,9	13,9	14,6	19,6	22,8
Vatten i kbm	1 579	1 551	1 425	1 536	1 667
Kubikmeter per bostadsrätt	75	74	68	73	79

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

AP 43 ON LU AB Z.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Byte av lägenhetsdörrar och installation av nytt låssystem
- Byte av fönster
- Målning av trapphus

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning har inte utförts på grund av omfattande renovering.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2% 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 801 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 bostadsrätter har under året 5 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 (29). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 263	1 240	1 226	1 217	1 217
Resultat efter finansiella poster	-265	128	251	-149	336
Balansomslutning (tkr)	8 935	5 612	5 566	5 795	5 236
Eget kapital (tkr)	2 562	2 827	2 699	2 448	2 597
Soliditet (%)	29	50	48	42	47
Taxeringsvärde (tkr)	24 670	24 670	18 673	18 673	18 673
-varav byggnad (tkr)	13 670	13 670	11 673	11 673	11 673
Likviditet (%)	106	52	211	211	393
Justerad likviditet (%)	106	214			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	785	770	770	762	762
Hyrer lokaler 31/12 (kr/kvm)	629	629	629	629	629
Total låneskuld (tkr)	5 767	2 415	2 545	2 675	2 253
Låneskuld (kr/kvm*)	3 620	1 516	1 597	1 679	1 414
Underhållsfond (tkr)	917	1 262	1 262	1 166	1 391
Avskrivning (kr/kvm*)	117	63	63	43	43
Räntekostnader (kr/kvm*)	29	22	22	23	25
Räntekänslighet (%)	4,6	2,0	2,1	2,2	1,9

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.



Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 675	0	1 261 763	1 218 549	127 883
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				127 883	-127 883
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			108 000	-108 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-452 356	452 356	
Årets resultat					-265 022
Belopp vid årets utgång	218 675	0	917 407	1 690 788	-265 022

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 108 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 68 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 346 431,69
Årets resultat	-265 021,63
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-108 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	452 356,00
Summa till stämmans förfogande	1 425 766,06

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 425 766,06
-------------------------	---------------------

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 263 210

1 240 024

Summa rörelseintäkter**1 263 210****1 240 024****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-621 449

-676 525

Övriga externa kostnader

Not 4

-156 267

-150 786

Underhåll enligt plan

Not 5

-452 356

-103 791

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-45 079

-46 454

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-186 454

-100 895

Övriga rörelsekostnader

Not 8

-19 682

0

Summa rörelsekostnader**-1 481 287****-1 078 451****Rörelseresultat****-218 077****161 573****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0

1 800

Räntekostnader och liknande resultatposter

-46 945

-35 490

Summa finansiella poster**-46 945****-33 690****Årets resultat****-265 022****127 883****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

-265 022

127 883

Reservering till fond för yttre underhåll

-108 000

-104 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

452 356

103 791

Överföring till balanserat resultat**79 334****127 674**

AP 45 Cu hN 456 72

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 8 080 725 4 511 194

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 31 250

Summa materiella anläggningstillgångar

8 080 725 4 542 444

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

8 081 225 4 542 944

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

2 366 26

Avräkningskonto HSB

836 067 1 054 819

Övriga kortfristiga fordringar

1 562 3

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 13 302 14 168

Summa kortfristiga fordringar

853 297 1 069 016

Summa omsättningstillgångar

853 297 1 069 016

Summa tillgångar

8 934 522 5 611 960

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	218 675	218 675
Fond för yttre underhåll	917 407	1 261 763
Summa bundet eget kapital	1 136 082	1 480 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 690 788	1 218 549
Årets resultat	-265 022	127 883
Summa fritt eget kapital	1 425 766	1 346 432

Summa eget kapital

Not 13	2 561 848	2 826 870
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 567 000	747 000
Summa långfristiga skulder		5 567 000	747 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		200 000	1 667 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	164 424	159 690
Leverantörsskulder		87 271	67 625
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 669	1 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	352 310	142 145
Summa kortfristiga skulder		805 674	2 038 090

Summa skulder

6 372 674	2 785 090
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 934 522	5 611 960
------------------	------------------

Ap 45 cm 100 ~~100~~ ¹⁰⁰ 70



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 250 864	1 226 320
	Hysesintäkt lokaler	8 808	8 808
	Hysesintäkt övrigt	13 428	10 828
	Avsatt till inre fond	-21 000	-21 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 383	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 753	2 750
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-26	12 318
		1 263 210	1 240 024

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 976	-29 131
	El	-38 991	-37 912
	Uppvärmning	-224 036	-227 393
	Vatten	-56 055	-52 351
	Renhållning	-36 268	-31 263
	TV, bredband, iptelefoni	-15 812	-15 841
	Obligatoriska besiktningar	0	-16 975
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-178 353	-181 465
	Försäkringar	-9 677	-10 257
	Fastighetsskatt	-30 709	-29 617
	Övriga driftskostnader	-6 572	-44 320
		-621 449	-676 525

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 000	-10 000
	Förvaltningskostnader	-121 949	-121 365
	Andrahandsuthyrningsavgift	-237	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 837	-2 093
	Föreningsverksamhet	0	-2 003
	Förbrukningsinventarier	-5 547	-310
	Medlemsavgifter HSB	-11 847	-11 635
	Stämma och styrelse	-850	-1 341
	Kundförluster m m	0	-2 039
		-156 267	-150 786

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-69 509
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-224 856	0
	Underhåll installationer	0	-8 938
	Underhåll huskropp utvändigt	-227 500	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-25 344
		-452 356	-103 791

Ap 45 Cu W JKK 7 P23

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-33 734	-34 758
Övriga arvoden	-1 257	-1 222
Revisionsarvode	-2 254	-2 188
Sociala avgifter	-7 834	-8 286
	<u>-45 079</u>	<u>-46 454</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-186 454	-100 895
Summa avskrivningar	<u>-186 454</u>	<u>-100 895</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Restvärdesavskrivning tak	19 682	0
	<u>19 682</u>	<u>0</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2083.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 025 880	8 025 880
Omklassificering, fönster	3 022 242	0
Omklassificering, lägenhetsdörrar	753 425	0
Årets försäljning, utträngning byggnad	-340 965	0
Ingående anskaffningsvärde mark	55 510	55 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 516 092	8 081 390

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 570 196	-3 469 301
Årets försäljning, utträngning byggnad	321 283	0
Årets avskrivningar byggnader	-186 454	-100 895
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 435 367	-3 570 196

Utgående bokfört värde

8 080 725	4 511 194
------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	8 025 215	4 455 684
Bokförda värden mark	55 510	55 510

Fastighetsbeteckning: Svärdsiljan 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	13 600 000	11 000 000	24 600 000	24 600 000
Lokaler	1964	70 000	0	70 000	70 000
		13 670 000	11 000 000	24 670 000	24 670 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	31 250	0
Årets investering	3 744 417	31 250
Omklassificering till byggnader & mark, fönster	-3 022 242	0
Omklassificering till byggnader & mark, lägenhetsdörrar	-753 425	
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	31 250

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	11 984	10 895
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	1 318	1 955
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	1 318
	13 302	14 168

AP 43 Cuviv *[handwritten signatures]*

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	218 675	0	1 261 763	1 218 549	127 883
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	127 883	-127 883
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			108 000	-108 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-452 356	452 356	
Årets Resultat					-265 022
Belopp vid årets utgång	218 675	0	917 407	1 690 788	-265 022

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2025-09-01	1,23%	2025-09-01	1 537 500	50 000
Stadshypotek AB	2022-10-30	1,66%	2022-10-30	747 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	2025-08-25	1,09%	2025-08-25	3 482 500	70 000
				5 767 000	200 000

Nyupplåning har under året gjorts med 3 500 000 kr avseende byte

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 567 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 767 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	5 850 000	3 500 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	5 850 000	3 500 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	159 690	145 226
Avsättning	21 000	21 000
Uttag	-16 266	-6 536
	164 424	159 690

Not 16 Aktuell skatteskuld

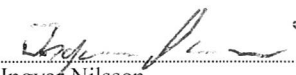
Årets beräknade skatteskuld	1 669	1 039
Slutskatteskuld föregående år	0	91
	1 669	1 130

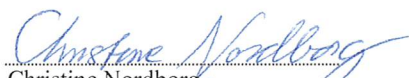
AP 45 Cu 12 12/12 12/12

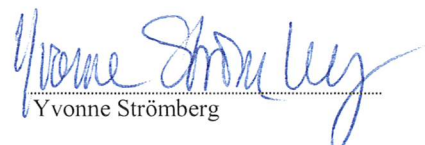
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

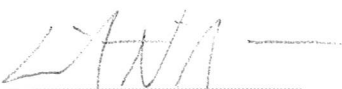
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	30 758	29 518
Upplupna räntekostnader	4 513	1 144
Upplupen revision	9 500	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	97 641	101 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 898	0
	352 310	142 145

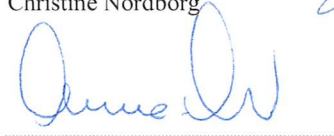
Kalmar 15 / 4 2021


 Ingvar Nilsson


 Christine Nordborg

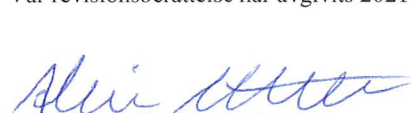

 Yvonne Strömberg


 Leif Nilsson


 Anna-Karin Berg Gunnarsson


 Peter Strömbäck

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27



 Albin Pettersson
 Revisor vald av föreningsstämman



 Per-Erik Gillberg
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skansen i Kalmar, org.nr. 732400-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skansen i Kalmar 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 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. 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.



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 Skansen i Kalmar 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 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:

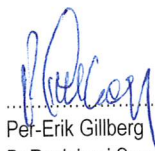
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 27/14 2021



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Albin Pettersson
Av föreningen vald revisor