

Årsredovisning
för
HSB Brf Svea i Katrineholm

718500-1166

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

Styrelsen för HSB Brf Svea i Katrineholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Dahlian 7 som färdigställdes år 1952-54 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 3 oktober 2019. Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

På stämman deltog 9 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anita Mokvist	Ordförande	vald t o m 2022
Leif Karlsson	Vice ordförande	vald t o m 2021
Synnöve Björling	Sekreterare	vald t o m 2022
Ken Gustavsson	Ledamot	vald t o m 2021
Håkan Eriksson	Ledamot	vald t o m 2022
Axel Magnusson	Ledamot	vald t o m 2021
Peter Gustafsson	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit styrelsen eller två i förening av Ken Gustavsson, Anita Mokvist, Leif Karlsson och Synnöve Björling.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Börje Mellstrand vald av föreningen samt Ola Trané BoRevision AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Anita Mokvist som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma med Leif Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Siv Hörnlund-Melin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Dahlian 7 i Katrineholms kommun med adress Jungfrugatan 10, Fredsgatan 58 och Jägaregatan 11. Husen färdigställdes år 1952-54 och innehåller 58 bostäder om 3 816 m² samt 9 lokaler om 472 m² och 20 stycken parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

39 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	1995
Renovering av badrum	1995
Byte av lägenhetsdörrar	1998
Takrenovering	2003
Elinstallation	2005
Renovering torkrum	2006
Ommålning av trapphus	2010-2011
Byte av radiatorventiler	2013
Byte av fönster	2012-2014
Byte av fjärrvärmecentral	2015
Takrenovering	2019
Ombyggnad balkonger	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Helmo fastighetsservice	Fastighetsskötsel
TT Clean	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal
Tekniska verken	Fjärrvärme, elnät
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Leif Karlsson och Ken Gustavsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under 2020 har ombyggnaden av balkonger slutförts samt anläggning av gräsmatta vid tidigare grusgång och service av 8 st entrédörrar.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som är upprättad 2020 med start 2021. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 68 varav 58 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 509 kr/m² bostadsrättslägenhetsyta.

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 9,1 %.

Från 1 januari 2021 höjs årsavgifterna med 9 %.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 944	1 784	1 784	1 784	1 784
Årets resultat, tkr	-12	242	234	178	119
Balansomslutning, tkr	15 265	17 578	7 583	7 501	7 321
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	509	468	468	468	468
Driftskostnad, kr/kvm	277	277	287	293	304
Ränta, kr/kvm	49	21	16	18	23
Lån, kr/kvm	2 685	2 756	923	957	992
Fond för yttre underhåll, tkr	2 412	2 243	1 868	1 671	1 529
Soliditet (%)	18	16	33	30	29

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.



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 660	2 242 516	156 722	242 464	2 745 362
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			242 464	-242 464	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan 2020		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2020		-30 741	30 741		0
Årets resultat				-11 876	-11 876
Belopp vid årets utgång	103 660	2 411 775	229 927	-11 876	2 733 486

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	229 927
Årets förlust	<u>-11 876</u>
	218 051

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>218 051</u>
	218 051

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 064 668	1 952 054
Övriga rörelseintäkter	3	10 223	0
Summa rörelseintäkter		2 074 891	1 952 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 186 796	-1 188 512
Övriga externa kostnader	5	-200 906	-157 558
Underhåll enligt plan	6	-30 741	-25 544
Personalkostnader och arvoden	7	-70 735	-91 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-313 173	-162 866
Övriga rörelsekostnader		-71 848	0
Summa rörelsekostnader		-1 874 199	-1 626 335
Rörelseresultat		200 692	325 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 792	6 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 360	-90 036
Summa finansiella poster		-212 568	-83 255
Resultat efter finansiella poster		-11 876	242 464
Årets resultat		-11 876	242 464

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 371 908	8 585 934
Inventarier, verktyg och installationer	9	15 660	21 029
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	4 246 416
Summa materiella anläggningstillgångar		14 387 568	12 853 379

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		14 388 068	12 853 879
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40	4 212
Aktuella skattefordringar		2 478	2 478
Övriga fordringar		1 184	1 184
Avräkningskonto HSB Södermanland		812 118	4 640 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 852	72 624
Summa kortfristiga fordringar		873 672	4 721 424

Kassa och bank

Kassa och bank	13	3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000

Summa omsättningstillgångar		876 672	4 724 424
------------------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

15 264 740	17 578 303
-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		103 660	103 660
Fond för yttre underhåll		2 411 775	2 242 516
Summa bundet eget kapital		2 515 435	2 346 176

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		229 927	156 722
Årets resultat		-11 876	242 464
Summa fritt eget kapital		218 051	399 186

Summa eget kapital		2 733 486	2 745 362
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	10 367 500	11 529 387
Summa långfristiga skulder		10 367 500	11 529 387

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	1 144 282	287 000
Leverantörsskulder		116 557	1 497 985
Övriga skulder	17	591 409	718 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	311 506	800 515
Summa kortfristiga skulder		2 163 754	3 303 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 264 740	17 578 303
-------------------	-------------------



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 51 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 943 548	1 784 412
Avgiftsbortfall	-192	0
Hyrer	138 476	138 692
Hyresbortfall	-2 998	-3 264
Intäkter konsumtionsavgift	82 025	0
Övriga intäkter	24 467	150 510
Avsättning inre fond	-120 659	-118 296
Summa nettoomsättning	2 064 667	1 952 054

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	10 223	0
Summa övriga rörelseintäkter	10 223	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 595	2 705
Löpande underhåll	55 651	36 534
Elavgifter	171 508	204 361
Uppvärmningsavgifter	391 282	408 284
Vatten och avlopp	208 878	198 612
Sophämtning	48 261	48 485
Försäkringar	48 930	43 590
Kabel-TV/bredband	20 148	19 845
Fastighetsskötsel	149 713	158 052
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 140	77 140
Övriga kostnader	13 689	6 587
Kundbonus	0	-15 683
Summa driftskostnader	1 186 795	1 188 512

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 500	9 438
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	106 106	101 000
Övriga förvaltningskostnader	1 813	2 755
Konsultarvoden	15 881	1 250
Medlemsavgift HSB	18 500	18 500
Möteskostnader	754	1 999
Överlåtelseavgift	19 943	5 788
Pantförskrivningsavgift	12 202	9 250
Kreditupplysning	2 026	1 350
Kontorsmaterial och trycksaker	10 340	2 388
Datakommunikation	3 840	3 840
Summa övriga externa kostnader	200 905	157 558

g

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	30 741	25 544
Summa underhåll enligt plan	30 741	25 544

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	39 700	55 350
Arvode vicevärd	20 000	20 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	1 500	1 500
Kostnadsersättningar	0	237
Sociala avgifter	8 035	11 467
Övriga personalkostnader	0	1 800
Summa personalkostnader och arvoden	70 735	91 854

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1951.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	14 056 574	11 299 224
Ingående anskaffningsvärde mark	144 772	144 772
Försäljningar/utrangeringar	-148 060	
Årets investeringar	6 165 626	2 757 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 218 912	14 201 346
Ingående avskrivningar	-5 615 413	-5 457 916
Försäljningar/utrangeringar	76 213	
Årets avskrivningar	-307 803	-157 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 847 003	-5 615 413
Utgående redovisat värde	14 371 909	8 585 933
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	394 000	394 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	180 000	180 000
Totalt taxeringsvärde	24 374 000	24 374 000

Fastighetsbeteckning: Dahlia 7

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 846	26 846
Årets investeringar		0
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 846	26 846
Ingående avskrivningar	-5 816	-447
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-5 369	-5 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 185	-5 816
Utgående redovisat värde	15 661	21 030

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets investeringar	0	4 246 416
Utgående redovisat värde	0	4 246 416

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 852	72 624
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 852	72 624

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 000	3 000
Summa kassa och bank	3 000	3 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hyp AB	1,82	2021-08-25	874 282	889 282
Sörmlands Sparbank	1,29	2025-03-30	1 670 000	1 710 000
Sörmlands Sparbank	1,29	2019-12-31	0	10 000
Sörmlands Sparbank	1,79	2025-02-28	3 920 000	4 000 000
Sörmlands Sparbank	1,79	2025-02-28	3 920 000	4 000 000
Sörmlands Sparbank	1,79	2024-12-30	1 057 500	1 087 500
SBAB	1,81	2021-10-11	70 000	119 605
			11 511 782	11 816 387
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-867 282	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 277 000	- 287 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 367 500	11 529 387

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 875 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 359 282

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 247 500	15 247 500
Summa ställda säkerheter	15 247 500	15 247 500

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 144 282	287 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 144 282	287 000



Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	18 210	23 430
Lagstadgade sociala avgifter	7 406	11 388
Medlemmars reparationsfond/inre fond	565 793	683 236
Summa övriga kortfristiga skulder	591 409	718 054

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	683 236	659 622
Uttag under året	-238 102	-94 682
Avsättning	120 659	118 296
Utgående värde	565 793	683 236

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	1 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	471
Upplupna räntekostnader	25 534	27 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 367	646 603
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	168 607	124 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 508	800 515



Katrineholm 2021-06-08


Anita Mokvist


Leif Karlsson


~~Synnöve Björling~~


Ken Gustavsson


Peter Gustafsson


Håkan Eriksson

Axel Magnusson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-08-08 / 2021-06-14


Börje Mellstrand
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svea i Katrineholm, org.nr. 718500-1166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svea i Katrineholm 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. 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 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 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 Bostadsrättsförening Svea i Katrineholm 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. 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.

Katrineholm den 14 juni 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Börje Mellstrand
Av föreningen vald revisor