

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Havskatten i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Havskatten 12. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1984

Värdeår 1984

Föreningens byggnad består av 62 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 5 st lokaler som också upplåtes med bostadsrätt, resterande lokaler är hyresrätter.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 536,5 kvm, byggnaden består även av lokaler med en yta som uppgår till 2 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

Antal		storlek (m2)
39	2 rok	61,5 / 66,5 / 70,0
16	3 rok	77,5 / 86,5
5	3,5 rok	92,5 / 102,0
2	4 rok	93,5

Lokalerna är fördelade enligt följande:

Antal	storlek, (m2)
5st lokalrättsägda	604
11 st hyreslokaler	1557

PK

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel, tekniska och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har tak ovanför butiker mot Mölndals Torg demonteras och skyltar flyttats in mot fasaden och i samband med det förstärktes väggen för att kunna sätta upp markiser. Samtliga bostadsfönster och balkongdörrar mot Medborgargatan har bytts till H-fönster, som är 2/3 aluminium och och insidan mot lägenheten består av trä. Föreningen har också gjort en så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för lägenheter och lokaler, och i Januari 2021 kommer det att rensas i alla ventilationsrör. Upprustning av innergård påbörjades September 2020 och beräknas vara klar Februari 2021, i samband med det upptäcktes en del saker som behövdes åtgärdas.

De kommande fem åren planerar föreningen att rusta upp fastigheten ytterligare. Fasaden mot innergården kommer att repareras, och tvättstugan kommer att få ett digitalt bokningssystem via Aptus (samma system som vi använder till alla entre`dörrar) Vidare kommer fönster att bytas ut i två olika etapper under 2021 samt 2022.

Föreningen planerar också att satsa på nya ytskikt i samtliga trappuppgångar på bottenplan och hissar, i samband med detta byts lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och gemensam postbox monteras innanför entréerna. En digital Namn-och anslagstavla monteras i alla uppgångar.

Föreningen kommer också att byta entrédörrar för företagarlokalerna då detta inte blev gjort under 2019.

År 2023 kommer en obligatorisk ventilationskontroll att göras på nytt.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgift 2020:	548 kr per kvm	Bostäder
	1 638 kr per kvm	Lokaler med bostadsrätt

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1 % på lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 366 598 kr.

Taxeringsvärdet framgår av not nr 5.

Budget för nästa år

Årsavgiften för 2021 höjdes med 5%. Budgeten visar ett resultat på -4 676 638, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 1 500 000 kr och ett avlyft om 1 500 000 kr.

Covid-19

Hyresrabbatter för lokaler har lämnats och statligt stöd för dessa lokaler har beviljats under året.

AK

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020 i Havskattens styrelselokal. 29 röstberättigade poströster räknas som röstlängd.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 95 (85) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	68
Samägare	26
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits, 11 tillkommande och 12 avflyttade medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 och därpå styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Berne Hultin	Ledamot	Ordförande
Hamed Kangarlou	Ledamot	Vice/Ordförande
Monika Tahiraj	Ledamot	Sekreterare
Sofia Fridman	Ledamot	HSB Mölndal
Kerstin Holmqvist	Ledamot	
Nora Hyseni	Ledamot	
Jashar Samadi	Ledamot	
Steffen Steffensen	Ledamot	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hamed Kangarlou, Nora Hyseni, Berne Hultin och Kerstin Holmqvist.

Föreningens firma tecknas av, Monika Tahariaj, Nora Hyseni, Kerstin Holmqvist och Berne Hultin två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 94 600 tkr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit Gun Andersson och Gunnel Keinström som revisorssuppleant vald av föreningen

AK

samt en revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Nora Hyseni med Hamed Kangarlou som suppleant valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Kajsa Lindgren, Melina Beltinge samt Maria Vadvik (ordf), vald av stämman.

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 765 041	5 881 995	5 807 517	5 590 845	5 561 854
Resultat efter finansiella poster	-2 169 248	118 808	-373 960	-3 155 269	705 054
Soliditet (%)	14,0	19,2	20,8	20,9	27,3
Kassalikviditet (%)	82,0	293,0	192,0	218,0	263,0
Fond för yttre underhåll	0	171 132	0	1 832 092	1 387 595
Årsavgift per kvm bostadsyta	548	532	507	483	483
Lån per kvm bostadsyta	9 193	8 223	7 253	7 385	6 856
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	0	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	32	42	42	39
Taxeringsvärde	115.800 000	115 800 000	79 200 000	79 200 000	79 200 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 147 993	171 132	1 693 576	118 808	9 131 509
Avsättning yttre fond		1 544 000	-1 544 000		0
I anspråkstagande av yttre fond		-1 715 132	1 715 132		0
Disposition av föregående års resultat:			118 808	-118 808	0
Årets resultat				-2 169 248	-2 169 248
Belopp vid årets utgång	7 147 993	0	1 983 516	-2 169 248	6 962 261

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 983 516
årets förlust	-2 169 248
	-185 732
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-185 732
	-185 732

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

PK

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 765 041	5 881 995
Övriga rörelseintäkter		284 554	31 522
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 049 595	5 913 517
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-2 806 399	-1 328 869
Driftskostnader	3	-4 093 327	-3 195 096
Personalkostnader	4	-126 354	-115 815
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-810 935	-810 935
Summa rörelsekostnader		-7 837 014	-5 450 715
Rörelseresultat		-1 787 420	462 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 710	2 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 538	-346 497
Resultat efter finansiella poster		-2 169 248	118 808
Resultat före skatt		-2 169 248	118 808
Årets resultat		-2 169 248	118 808

AK

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 11	41 874 044	42 680 611
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 109	17 477
Summa materiella anläggningstillgångar		41 887 153	42 698 088

Summa anläggningstillgångar

41 887 153 **42 698 088**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		89 213	0
Övriga fordringar	7	7 889 387	4 811 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 237	103 301
Summa kortfristiga fordringar		8 013 837	4 914 838

Kassa och bank

Kassa och bank		27 224	18 991
Summa kassa och bank		27 224	18 991
Summa omsättningstillgångar		8 041 060	4 933 829

SUMMA TILLGÅNGAR

49 928 214 **47 631 918**

AK

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 147 993

7 147 993

Fond för yttre underhåll

0

171 132

Summa bundet eget kapital

7 147 993

7 319 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 983 516

1 693 576

Årets resultat

-2 169 248

118 808

Summa fritt eget kapital

-185 732

1 812 384

Summa eget kapital

6 962 261

9 131 509

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 11

33 100 000

36 816 375

Summa långfristiga skulder

33 100 000

36 816 375

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

8 600 000

600 000

Leverantörsskulder

482 955

340 739

Övriga skulder

10

128 516

159 462

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

654 481

583 833

Summa kortfristiga skulder

9 865 952

1 684 034

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 928 214

47 631 918

AK

Noter

Not 1 Redovisning och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Havskatten årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år. Årsredovisningen upprättas i SEK.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om och tillbyggnader	25-75 år
Installationer	10 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f.d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga

AK

fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 486 676	2 414 184
Årsavgifter lokaler	956 904	927 288
Bredband	139 555	141 360
Hyror lokaler	2 145 240	2 362 524
Övrigt	36 666	36 639
	5 765 041	5 881 995

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Hissar	82 908	67 008
Reparationer	1 003 571	341 164
Obligatorisk ventilationskontroll	37 663	0
Fastighetsskatt	366 598	363 374
El	277 718	253 292
Uppvärmning fastighet	422 733	415 303
Uppvärmning gator	111 679	120 849
Sophämtning, renhållning & vatten	594 424	487 689
Avtal förvaltning	629 233	656 666
Övriga fastighetskostnader	27 372	7 552
Fastighetsförsäkring	68 429	61 432
Kabel Tv & bredband	147 425	149 992
Medlemsavgift HSB	26 400	0
Övrigt	297 174	270 776
	4 093 327	3 195 097

PK

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	97 438	97 438
Sociala kostnader och pensionskostnader	28 916	16 177
Övrigt	0	2 200
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	126 354	115 815

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 042 635	56 837 993
Inköp		3 204 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 042 635	60 042 635
Ingående avskrivningar	-17 362 024	-16 555 457
Årets avskrivningar	-806 567	-806 567
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 168 591	-17 362 024
Utgående redovisat värde	41 874 044	42 680 611
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	51 800 000	51 800 000
	115 800 000	115 800 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 3 225 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	407 770	407 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 770	407 770
Ingående avskrivningar	-390 293	-385 925
Årets avskrivningar	-4 368	-4 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 661	-390 293
Utgående redovisat värde	13 109	17 477

AK

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB	7 753 012	4 756 418
Skattekonto	136 374	55 119
	7 889 386	4 811 537

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	35 237	34 872
Försäkring		68 429
	35 237	103 301

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,55	2024-01-17	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,9	2025-06-18	18 000 000	18 000 000
Nordea	0,8	2023-06-21	10 700 000	11 300 000
Nordea	0,486	2021-10-05	8 000 000	3 000 000
Swap	Rörlig			116 375
			41 700 000	37 416 375
Kortfristig del av långfristig skuld			8 600 000	600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 700 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	23 074	26 034
Mervärdesskatt	71 934	93 901
Skatteskuld	33 509	39 527
	128 517	159 462

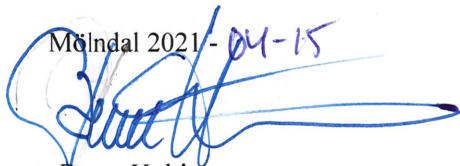
AK

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	50 123 000	50 123 000
	50 123 000	50 123 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	25 949	21 001
Revisionsarvode	9 700	9 500
El	25 405	20 936
Fjärrvärme	68 654	56 440
Styrelsearvode och revisor	90 414	85 814
Arbetsgivaravgifter	35 000	25 744
Övrigt		13 259
Förskottsbetalda hyror och avgifter	399 359	351 138
	654 481	583 832

Mölndal 2021 - 04-15

Berne Hultin

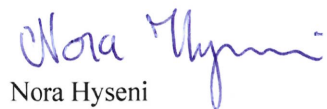

Sofia Fridman

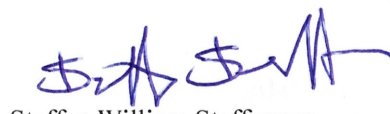

Hamed Kangarlou


Jashar Samadi


Kerstin Holmqvist


Monika Tahiraj


Nora Hyseni


Steffen William Steffensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-20

BoRevision AB



Arthur Kozak

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gun Andersson

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Havskatten i Mölndal, org.nr. 716408-5743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Havskatten i Mölndal för år 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. Revisornas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

AK

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 Havskatten i Mölndal för år 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 tryggt 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.

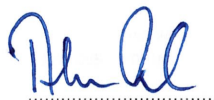
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 provar 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.

Mölndal den 20 / 4 2021



Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gun Andersson
Av föreningen vald revisor