



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF VÄSTANBO

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Västanbo i Nässjö

Org. nr. 727000-2236

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Västanbo 11 och Östanbo 16 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna: Västanbogatan 1 A-B, 3 A-B, 5 A-B, 4 A-B, 6 A-B och 8 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	24 st	1 rok	1 044 m ²
		42 st	2 rok	2 701 m ²
		18 st	3 rok	1 440 m ²
		84 st		5 185 m ²
Garage		51 st		
P-platser		36 st		
		87 st		
Totalt		171 st		5 185 m ²

Lgh 65 används som föreningslokal och lgh 25 som gäst/uthyrningslägenhet.

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

- Byte av expansionskärl.
- Porttelefon samt nytt tvätt och bokningssystem (VAKA).
- Byte av dörrar (källare, miljöhus, gym och tvättstugor).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Pågående arbete med takomläggning, tak och hängrännor, uppstigningsluckor. Installation av solceller, hus 1,3,4,5 är klara, samt 6 och 8 pågår. Brandmannabrytare för solcellsanläggning, samt fågelskydd. Ihop koppling till vårt interna nätverk, solcellsanläggning och VAKA system. Ny värmeväxlare. Vattenskada i 5 A och i källaren.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-04-07 och 2020-10-21. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Entréer samt diverse markarbete.

Följa underhållsplanen (stambyte/relingen även värmesystemet) om inget akut inträffar.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har anordnat korvgrillning i okt 2020.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 4,5 %, år 2014,2015 ,2016, 2017 och 2018 var årsavgifterna oförändrade och 2019 höjdes den med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 635 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30, (poströstning). På stämman deltog 28 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar (föregående års antal 99) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kerstin Johansson	ordförande
Liss-Olof Sjöbring	vice ordförande, (avgått under året)
Birgitta Solve	sekreterare
Kaj Larsson	ledamot
Margreth Sjöbring	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

Elisabeth Wernbo	suppleant
------------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Johansson, Birgitta Solve, Kaj Larsson, fyllnadsval ett år för Liss-Olof Sjöbring och suppleanten Elisabeth Wernbo.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Johansson, Kaj Larsson, Birgitta Solve och Margreth Sjöbring, två i förening.

Revisor har varit Monica Engdahl med Eva Lundberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har utsetts av styrelsen.

Valberedning har varit Hans-Eric Ericsson och styrelsen.

de

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 402	3 259	3 201	3 147	3 112
Res. efter finansiella poster, kr	-155	-328	-530	411	397
Soliditet, %	34 %	61%	67 %	67 %	60 %
Balansomslutning, tkr	9 745	5 674	5 650	6 354	6 413
Eget kapital, tkr	3 286	3 441	3 768	4 298	3 887
Taxeringsvärde, tkr	33 621	33 621	26 739	26 739	26 739
- varav byggnad, tkr	25 425	25 425	20 327	20 327	20 327
Underhållsfond tkr	2 132	2 383	2 927	3 471	2 875
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	616	590	578	578	578
Bankskuld kr/m ²	750	171	183	256	277
Belåningsgrad, %	12	3	4	5	5
Räntekostnader kr/m ²	6	5	6	9	12

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	415 400	0	2 382 625	970 349	-327 599
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	-327 599	327 599
			2 382 625	642 750	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			259 000	-259 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-509 172	509 172	
Årets resultat					-154 999
Belopp vid årets slut	415 400	0	2 132 453	892 922	-154 999

Föreningen äger 2 st lägenheter, lgh nr 25 och nr 65 (föreningslokal).

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	892 922
Årets resultat	-154 999
Till stämmans förfogande	737 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	737 923
	737 923

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 132 453 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

el



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 402 143	3 259 441
Summa rörelsens intäkter		3 402 143	3 259 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 700 582	-2 503 814
Periodiskt underhåll	Not 3	-509 172	-740 128
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 400	-40 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-136 271	-126 751
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-142 598	-159 126
Summa rörelsens kostnader		-3 529 023	-3 569 919
Rörelseresultat		-126 880	-310 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 644	7 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 763	-24 810
Summa finansiella poster		-28 119	-17 121
Resultat efter finansiella poster		-154 999	-327 599
Årets resultat		-154 999	-327 599

62



HSB - där möjligheterna bör

HSB brf Västanbo i Nässjö, 727000-2236

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 7	2 602 796	2 745 394
Mark			374 000	374 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	4 011 077	0
			6 987 873	3 119 394

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	73 500	73 500
			73 500	73 500

Summa anläggningstillgångar			7 061 373	3 192 894
-----------------------------	--	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 478	848
Avräkningskonto HSB Göta			2 534 816	535 313
Övriga fordringar		Not 10	23 187	23 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	113 310	211 361
			2 672 791	770 709

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	1 700 000
---------------------------------	--	--------	---	-----------

Kassa och bank			10 661	10 661
			10 661	10 661

Summa omsättningstillgångar			2 683 452	2 481 370
-----------------------------	--	--	-----------	-----------

Summa tillgångar

9 744 825 5 674 264

ed



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Västanbo i Nässjö, 727000-2236

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

415 400

415 400

Fond för yttre underhåll

2 132 453

2 382 625

2 547 853

2 798 025

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

892 922

970 350

Årets resultat

-154 999

-327 599

737 923

642 751

Summa eget kapital

3 285 776

3 440 776

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 187 687

887 787

3 187 687

887 787

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

700 100

60 600

Leverantörsskulder

2 199 196

904 240

Skatteskulder

20 387

20 387

Fond för inre underhåll

50 703

61 228

Övriga skulder

Not 14

380

24 933

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

300 596

274 313

3 271 362

1 345 701

Summa skulder

6 459 049

2 233 488

Summa eget kapital och skulder

9 744 825

5 674 264

ed

Noter

2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,88
Ombyggnader	11,11

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 812 020 kr.

cl

Noter		
	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 195 689	3 058 068
Hyror	217 040	221 470
Övriga intäkter	45 852	38 444
Bruttoomsättning	3 458 581	3 317 982
Avgiftsbortfall	-54 593	-52 236
Hyresbortfall	-1 845	-6 305
	3 402 143	3 259 441
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	567 535	577 259
Reparationer ,en stor del av kostnaden beror på vattenskador.	165 933	34 077
El	353 904	362 672
Uppvärmning	652 925	627 064
Vatten	319 477	296 937
Sophämtning	90 291	80 897
Kabel-TV, internet	105 907	103 362
Övriga avgifter	80 636	43 109
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	109 410	109 410
Förvaltningsarvoden	158 046	151 614
Övriga driftskostnader	96 518	117 413
	2 700 582	2 503 814
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	509 172	740 128
	509 172	740 128
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 700	9 400
Medlemsavgifter	30 700	30 700
	40 400	40 100
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 710	59 200
Vicevärdsarvode	25 850	24 900
Revisorsarvode	2 645	2 550
Löner och andra ersättningar	30 418	24 189
Sociala kostnader	16 649	15 912
	136 271	126 751
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	142 598	159 126
	142 598	159 126

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 370 945	8 712 820
Årets investeringar	0	658 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 370 945	9 370 945
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 625 551	-6 466 425
Årets avskrivningar	-142 598	-159 126
Utgående avskrivningar	-6 768 149	-6 625 551
Utgående bokfört värde	2 602 796	2 745 394
Taxeringsvärde för Västanbo 11 & Östanå 16		
Byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	625 000	625 000
	25 425 000	25 425 000
Mark - bostäder	7 600 000	7 600 000
Mark - lokaler	596 000	596 000
	8 196 000	8 196 000
Taxeringsvärde totalt	33 621 000	33 621 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	4 011 077	0
Omfört till byggnad	0	-658 125
Utgående anskaffningsvärde	4 011 077	0
Pågående nyanläggning avser tak och solceller. Beräknad utgift uppgår till ca 4,2 miljoner kr och beräknas färdig 2021.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Bostadsrätt	73 000	73 000
	73 500	73 500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	21 187	21 187
Övriga fordringar	2 000	2 000
	23 187	23 187
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 310	211 361
	113 310	211 361
Not 12 Kortfristiga placeringar		
HSB revers	0	1 700 000
	0	1 700 000



Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	612102210	3,11%	2022-03-18	334 247	26 560
Stadshypotek AB	270550	2,14%	2021-12-01	553 540	553 540
Stadshypotek AB	289483	1,32%	2028-12-01	256 000	0
Stadshypotek AB	629956	1,32%	2028-12-01	2 744 000	120 000
				3 887 787	700 100

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 187 687**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 984 787

Kortfristig del av långfristig skuld **700 100** **60 600**

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.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	6 652 000	6 652 000
Varav obelånade	1 518 000	1 518 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	186	16 830
Arbetsgivaravgifter	194	8 103
	380	24 933

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 464	1 013
Övriga upplupna kostnader	9 700	9 400
Förutbetalda hyror och avgifter	285 432	263 900
	300 596	274 313



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Västanbo i Nässjö, 727000-2236

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Nässjö

21/4

2021

Birgitta Solve

Birgitta Solve

Elisabeth Wernbo

Elisabeth Wernbo (suppleant)

Kaj Larsson

Kaj Larsson

Kerstin Johansson

Kerstin Johansson

Margreth Sjöbring

Margreth Sjöbring

Rolf Lind

Rolf Lind

Vår revisionsberättelse har 2021-01-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Monica Engdahl

Monica Engdahl

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

Carina Eriksson 2021-05-03

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Västanbo, org.nr. 727000-2236

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västanbo 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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.

61

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 Våstanbo 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

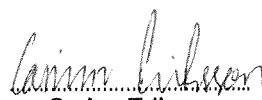
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse 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.

Nässjö den 5/4 2021



Carina Eriksson

2021-05-03

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Engdahl

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

