



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Hedenhus i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-01.

Föreningen förvärvade fastigheten Athena 4 på exekutiv auktion den 24 februari 1998, fastigheten byggdes år 1990/1991. Ombildning av fastigheten har därefter skett till bostadsrätt.

På fastigheten finns 128 småhus med adresserna Annalisa Forssbergers väg 1-36, 38-54, Greta Adrians väg 2 - 56 och Anna-Lenah Elgströms väg 1-57, Örebro.

Föreningens 128 bostäder fördelar sig enligt följande:

28 st	2 rok	67 m ²
46 st	3 rok	81 m ²
14 st	4 rok	96 m ²
28 st	4 rok	105,5 m ²
12 st	5 rok	122 m ²

Lägenhetsyta: 11 378 m²

Inom föreningen finns 1 lokal, 1 expeditiionsbyggnad, 64 garage och 94 parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-25.

Fastighetsskötsel och vicevärdsavtal sköts av Gollner Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen sköts av HSB Mälardalarna. Markskötsel samt snöröjning och sandning sköts av Ute Mark & Miljö i Örebro AB.

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

Åtgärd	År
Lekplats	2010
Nya garageportar	2017
Lekyta/utegym	2018
Tak	2019
Nya altandörrar	2020 <i>mw</i>



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 197 (193) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 13 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Anneli Sundqvist	ordförande
Leif Yngström	vice ordförande
Kenth Eriksson	sekreterare
Ermina Gacic	ledamot
Almaz Ahl	ledamot
Anders Magnusson	ledamot
Jan Hermez	ledamot
Helena Wistrand	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Almaz Ahl, Leif Yngström, Ander Magnusson samt Ermina Gacic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Anders Magnusson, två i förening.

Styrelsens kunskap

Anneli Sundqvist, Leif Yngström, Kenth Eriksson och Jan Hermez innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Vicevärd

Vicevärd har varit Gollners Fastighetsservice AB.

Revisor

Revisor har varit Anna-Greta Söderberg Löow och Birgitta Österberg som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Håkan Löow (sammankallande), Kenneth Sundqvist och Katarina Bergström.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Anneli Sundqvist utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma och Anders Magnusson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 i Mellringeskolans matsal. På stämman deltog 23 medlemmar. *hw*



Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt ut förskolans samt samtliga lägenheters altandörrar. Andra underhållsåtgärder som utförts är byte av motorvärmarecentraler i garaget, belysning p gång- och cykelväg samt plantering av häck. Planerat underhåll kommande år är bland annat: beskärning av buskar och träd, OVK och rensning av ventilationskanaler, måla träplank, nya ventilationsaggregat samt löpande underhållsåtgärder.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen, vilket betyder att stora underhållsåtgärder redan är utförda under tidigare år. Föreningen har en mycket bra underhållsstatus på sina fastigheter.

Föreningen har en underhållsplan och den har uppdaterats under året. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 884 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 80 175 500 kr. Under året har föreningen amorterat 690 000 kr.

Under året har föreningen villkorsändrat ett lån, ny ränta 0,86 % och löptid 5 år. Föreningen har tre lån som ska villkorsändras 2021-03-01, ränta 1,46 %.

Inför 2020 beslutade styrelsen att låta avgifterna vara oförändrade. Även inför 2021 beslutade styrelsen att inte höja avgifterna. Inga höjningar är planerade. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 749 kronor per kvm exkl. värme.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Ett antal Hedenhusblad har under året distribuerats i medlemmarnas brevlådor, samt övrig information har kontinuerligt/vid behov satts upp på anslagstavlor vid våra soprum och utanför föreningsexpeditionen. Föreningen har en sluten Facebook-grupp för föreningens medlemmar. Gruppen används som ett komplement till övriga kommunikationskanaler. Föreningen har en hemsida www.hedenhus.se. Hemsidan innehåller löpande all matnyttig information till våra medlemmar, vad gäller t ex policys, regler och annan boendeinformation. Föreningen har även en mailadress brfhedenhus@comhem.se

Under året har en städdag på våren och en på hösten anordnats. Övriga medlemsaktiviteter har tyvärr varit minimala pga Covid-19. Föreningens mycket populära aktivitet "tomten kommer" genomfördes i december. Dock skedde detta på ett alternativt sätt, pga Covid-19 hade tomten skickat sina tomtenissar. Ordförande har under året digitalt deltagit i HSB ordförandeträff i Örebro samt gått utbildningen Bostadsrättsjuridik 1. *hw*



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 106	9 057	9 057	9 043	9 035
Resultat efter finansiella poster tkr	338	-64	1 421	1 988	-869
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	9%	9%	7%	5%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	749	749	749	749	749
Bankskuld kr/m ²	7 047	7 107	7 194	7 281	7 368
Räntekostnader kr/m ²	96	103	111	135	166
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	61%	61%	62%	82%	83%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	78	84	58	91	56

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	639 998	0	7 480 494	-64 096
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-64 096	64 096
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-884 000	884 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		884 000	-884 000	
Årets resultat				338 357
Belopp vid årets slut	639 998	0	7 416 398	338 357 <i>hw</i>



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 416 398
Disponerat ur UH-fonden	884 000
Avsatt till UH-fonden	- 884 000
Årets resultat	<u>338 357</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 754 755

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning	- 4 000 000
Balanseras i ny räkning	3 754 755

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 000 000 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 338 357 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 106 101	9 057 106
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	246 559
Summa rörelseintäkter		9 106 101	9 303 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 275 395	-3 327 161
Planerat underhåll	Not 5	-2 751 785	-3 195 281
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 232	-220 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 424 821	-1 454 555
Summa rörelsekostnader		-7 673 233	-8 197 745
Rörelseresultat		1 432 868	1 105 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	529	528
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 095 040	-1 170 544
Summa finansiella poster		-1 094 511	-1 170 016
Årets resultat		338 357	-64 096
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-884 000	-960 457
Disposition underhållsfond		884 000	1 960 457
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		0	1 000 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		338 357	935 904

**HSB Brf Hedenhus i Örebro****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 51 562 988 52 785 212

Mark

Not 11 27 695 000 27 695 000

Markanläggningar

Not 12 1 620 771 1 823 368

80 878 759 82 303 580

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 13 1 057 501 1 056 972

1 057 501 1 056 972

Summa anläggningstillgångar

81 936 260 83 360 552

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 8 856 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 643 342 3 775 261

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 34 624 110 950

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 412 79 897

4 821 234 3 966 108

Kassa och bank

Not 16 3 051 672 3 037 969

Summa omsättningstillgångar

7 872 906 7 004 077

Summa tillgångar**89 809 166 90 364 629**

hw

**HSB Brf Hedenhus i Örebro**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	639 998	639 998
	<u>639 998</u>	<u>639 998</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 416 398	7 480 494
Årets resultat	338 357	-64 096
	<u>7 754 755</u>	<u>7 416 398</u>
Summa eget kapital	<u>8 394 753</u>	<u>8 056 396</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 58 410 000	63 775 500
	<u>58 410 000</u>	<u>63 775 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 21 765 500	17 090 000
Leverantörsskulder	233 390	119 246
Aktuell skatteskuld	158 583	371 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 0	201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 846 940	951 686
	<u>23 004 413</u>	<u>18 532 733</u>
Summa skulder	<u>81 414 413</u>	<u>82 308 233</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>89 809 166</u>	<u>90 364 629</u> <i>lm</i>

**HSB Brf Hedenhus i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	338 357	-64 096
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 424 821	1 454 555
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 763 178	1 390 459
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 955	114 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-203 821	-892 169
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 572 312	613 010
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-690 000	-990 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-690 000	-990 000
Årets kassaflöde	882 312	-376 990
Likvida medel vid årets början	7 870 202	8 247 192
Likvida medel vid årets slut	8 752 515	7 870 202

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hw*

**HSB Brf Hedenhus i Örebro****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 34 285 501 kr. (34 285 501 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *mw*



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 518 584	8 518 824
Hyror	582 444	578 652
Övriga intäkter	46 373	4 130
Bruttoomsättning	9 147 401	9 101 606
Hyresrabatter och övriga avdrag	-300	0
Hyresbortfall	-41 000	-44 500
	9 106 101	9 057 106
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	246 559
	0	246 559
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	472 626	735 941
Reparationer	77 862	103 604
El	131 711	225 272
Uppvärmning	31 386	47 686
Vatten	355 200	279 115
Sophämtning	226 573	205 144
Övriga avgifter	484 653	327 825
Förvaltningskostnader	409 622	430 499
Fastighetsavgift	989 490	913 128
Övriga driftskostnader	96 272	58 947
	3 275 395	3 327 161
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	2 751 785	584 031
Underhåll utöver plan	0	2 611 250
	2 751 785	3 195 281
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	141 582	134 309
Övriga arvoden	8 675	12 900
Revisorsarvode	6 090	5 910
Löner och andra ersättningar	21 717	23 475
Sociala kostnader	43 168	44 154
	221 232	220 748
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 222 224	1 251 958
Markanläggningar	202 597	202 597
	1 424 821	1 454 555
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	529	528
	529	528
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 094 161	1 170 544
Räntekostnader kortfristiga skulder	389	0
Övriga finansiella kostnader	490	0
	1 095 040	1 170 544



HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 177 134	69 177 134
	69 177 134	69 177 134
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-15 791 922	-14 539 964
Utgående avskrivningar	-1 222 224	-1 251 958
	-17 014 146	-15 791 922
Ingående nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-600 000	-600 000
	-600 000	-600 000
Bokfört värde	51 562 988	52 785 212
Taxeringsvärde för Athena 4 i Örebro. Värdeår 1990-1991.		
Byggnad - bostäder småhus	85 084 000	85 084 000
	85 084 000	85 084 000
Mark - bostäder småhus	46 848 000	46 848 000
	46 848 000	46 848 000
Taxeringsvärde totalt	131 932 000	131 932 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 695 000	27 695 000
	27 695 000	27 695 000
Bokfört värde	27 695 000	27 695 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 025 965	2 025 965
	2 025 965	2 025 965
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-202 597	0
Utgående avskrivningar	-202 597	-202 597
	-405 194	-202 597
Bokfört värde	1 620 771	1 823 368
Not 13 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	1 057 501	1 056 972
	1 057 501	1 056 972

**HSB Brf Hedenhus i Örebro**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 856	0		
		8 856	0		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		13 822	0		
Skattekonto		14 110	110 950		
Övriga fordringar		6 692	0		
		34 624	110 950		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		3 051 672	3 037 047		
Handkassa		0	923		
		3 051 672	3 037 969		
Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	639 998	0	7 480 494	-64 096	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-64 096	64 096	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-884 000	884 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		884 000	-884 000		
Årets resultat				338 357	
Belopp vid årets slut	639 998	0	7 416 398	338 357	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	146869	1,46%	2021-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	147123	1,46%	2021-03-01	3 823 000	300 000
Stadshypotek AB	147124	1,46%	2021-03-01	7 942 500	90 000
Stadshypotek AB	211160	1,37%	2022-03-01	19 960 000	0
Stadshypotek AB	278772	1,54%	2023-03-01	17 650 000	200 000
Stadshypotek AB	387400	0,75%	2024-09-30	4 400 000	0
Stadshypotek AB	412670	0,86%	2025-03-01	16 400 000	0
				80 175 500	590 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				58 410 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					77 225 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				136 284 200	136 284 200
Summa ställda säkerheter				136 284 200	136 284 200
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				590 000	990 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				21 175 500	16 100 000
				21 765 500	17 090 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	-1
Källskatt				0	202
				0	201
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				725 547	687 665
Upplupna räntekostnader				80 884	91 451
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				40 509	172 570
				846 940	951 686
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



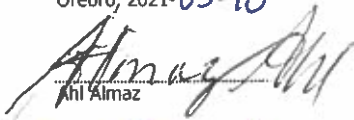
HSB Brf Hedenhus i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-05-10

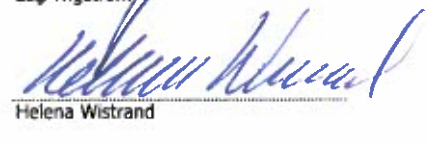

Anil Almaz


Anders Magnusson


Leif Yngström


Annelie Sörqvist


Ermina Gacic


Helena Wistrand


Jan Hermez


Kenth Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Anna-Greta Söderberg-Löow
Av stämman vald revisor



Heléne Mallgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedenhus i Örebro, org.nr. 769602-1984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedenhus i Örebro 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Hedenhus i Örebro 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 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:

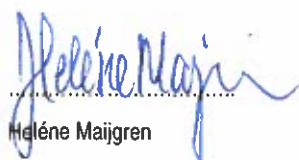
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Örebro den 10/5 2021


Heléne Majjgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



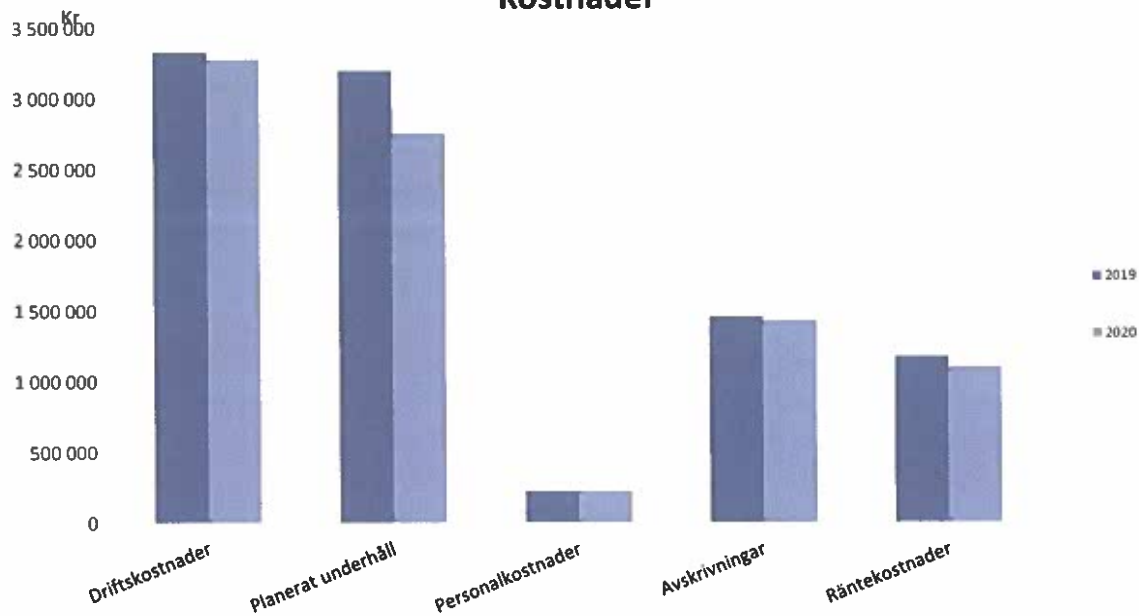
Anna-Greta Söderberg-lööv
Av föreningen vald revisor



Org Nr: 769602-1984

HSB Brf Hedenhus i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

