



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSTENA I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0935



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.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Havstena i Skövde

Org nr 766600-0935

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes 2015, samtidigt utfördes rensning av imkanaler samt byte av "strumpa". Nästa kontroll skall ske senast 2021.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens fastigheter Grubbagården 5 och 6 är belägna på adresserna Havstenavägen 38 A-F, 40, 42 A-F och 44. Husen färdigställdes år 1964 till en produktionskostnad av 8 503 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 11 770 kvm fördelat på 172 bostadsrättslägenheter. I föreningen finns även 8 lokaler om 95 kvm, 85 st garage, 129 st p-platser och en maskinhall. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	32
2	34
3	94
4	9
5	3
Totalt	172

✓

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetskörtargaraget har renoverats. En ny miljöstation har byggts och återvinningsbyggnaden har renoverats och fått ny dörr. Brunnar har gåtts igenom och reparerats.

Hissarna i höghusen har bytts till en kostnad om ca 2 162 000 kr. Detta aktiveras som en komponent och skrivs av i 25 år. Då de gamla hissarna inte var fullt avskrivna uppstår en utrangingskostnad på 556 773 kr som har bokförts som en övrig rörelsekostnad. Detta är endast en bokföringsmässig justering och medför ingen betalning.

Utöver detta har avhjälpande reparationer utförts löpande under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Under kommande år planeras genomgång och målning av yttre träpanel, renovering fläktagregat höghus och renovering föreningslokal.

Ekonomi

Under 2020 höjdes årsavgifterna med 1 %. Inför 2021 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 650 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 268 732 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen skall villkorsändras under 2021.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

◆ HSB Nordvästra Götaland	administrativ förvaltning
◆ HSB Nordvästra Götaland	teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och städning)
◆ HSB Nordvästra Götaland	förvaltartjänst, lilla paketet
◆ Billinge Energi AB	elleveranser
◆ Skövde Värmeverk AB	fjärrvärme
◆ Telenor	installation och leverans av bredband
◆ Com Hem	kabel-TV
◆ Kone Hissar	hisservice
◆ Securitas	bevakning
◆ Vadsbolås/larm	lås, nycklar och bokningstavlor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 216 medlemmar (215 föregående år) varav 215 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 19 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020. *mn*

Styrelsen samt suppleanter

Toyvo Esserius	ordförande
Eva-Britt Eriksson	vice ordförande
Carina Esserius	sekreterare
Torbjörn Karlsson	ledamot
Lena Johansson	ledamot
Mikael Andersson	ledamot
Elisabeth Lehnberg	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Toyvo Esserius, Carina Esserius och Eva-Britt Eriksson. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Toyvo Esserius, Eva-Britt Eriksson, Torbjörn Karlsson och Mikael Andersson två i förening.

Vicevärd

Föreningen har inte längre någon vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Pontus Weldeborn med Joseph Berg som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Stämman gav styrelsen i uppdrag att utse föreningens representanter i HSB Nordvästra Göta-lands fullmäktige. Styrelsen utsåg Toyvo Esserius med Eva-Britt Eriksson som ersättare.

Valberedning

Någon valberedning kunde inte väljas på stämman och stämman gav styrelsen i uppdrag att förbereda detta inför kommande stämma.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har Eva-Britt Eriksson varit. Brandskyddsansvariga har Torbjörn Karlsson och Lena Johansson varit. Brandskyddsround har utförts under året och återkommer varje år. Denna omfattar även garage.

Studie- och fritidsverksamhet

Mikael Andersson har varit studieorganisatör. *m*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 925	7 827	7 856	7 836	7 845
Resultat efter finansiella poster tkr	522	1 090	1 076	1 677	2 046
Soliditet %	58	55	51	47	42
Avgifts- och hyresbortfall %	0,4	0,5	0,4	0,4	0,2
Bankskuld tkr	11 269	12 484	13 749	15 901	17 206
Räntekostnader kr/m2	20	30	33	41	45
Drifts-/personalkostnader kr/m2	457	396	393	385	346
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	644	637	637	637	637
Fond för yttre underhåll tkr	7 660	7 259	7 465	7 575	6 527
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	48	43	54	107	107

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	699 700	0	7 259 333	8 666 434	1 090 459
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	1 090 459	-1 090 459
Reservering till yttre fond			560 000	-560 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-159 050	159 050	
Årets resultat					522 124
Belopp vid årets slut	699 700	0	7 660 283	9 355 943	522 124

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	9 756 893
Årets resultat	522 124
Reservering till fond för yttre underhåll	- 560 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	159 050
Summa till stämmans förfogande	9 878 067

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 878 067** *M*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

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

Resultaträkning

Nettoomsättning	Not 1	7 925 499	7 826 680
-----------------	-------	-----------	-----------

Summa intäkter		7 925 499	7 826 680
-----------------------	--	------------------	------------------

Driftskostnader	Not 2	-5 082 759	-4 362 133
Underhållskostnader	Not 3	-159 050	-705 414
Personalkostnader	Not 4	-295 988	-302 100
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-1 078 900	-1 021 706
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-556 773	0

Summa rörelsekostnader		-7 173 470	-6 391 353
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

Rörelseresultat		752 029	1 435 327
------------------------	--	----------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 496	4 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-237 401	-349 553
Summa finansiella poster		-229 905	-344 868

Årets resultat		522 124	1 090 459
-----------------------	--	----------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhållsfond		-560 000	-500 000
Disposition underhållsfond		159 050	705 414
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-400 950	205 414

Resultat efter fondförändring		121 174	1 295 873 <i>mm</i>
--------------------------------------	--	----------------	----------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	<u>27 198 491</u>	<u>26 671 713</u>
	27 198 491	26 671 713

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

27 198 991 **26 672 213**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11	36 760	8 432
--------	--------	-------

Övriga fordringar

Not 12	2 028 941	2 331 541
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>143 252</u>	<u>120 959</u>
2 208 953	2 460 932

Kortfristiga placeringar

Not 13	2 000 000	3 200 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

9 006	6 006
-------	-------

Summa omsättningstillgångar

4 217 959 **5 666 938**

Summa tillgångar

31 416 950 **32 339 151** *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

699 700

699 700

7 660 283

7 259 333

8 359 983

7 959 033

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

9 355 943

8 666 434

522 124

1 090 459

9 878 067

9 756 893

Summa eget kapital

18 238 050

17 715 926

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 397 474

11 268 732

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 871 258

1 215 008

Leverantörsskulder

525 042

389 476

Skatteskulder

25 978

17 034

Övriga skulder

Not 17

383 636

396 321

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

975 512

1 336 654

3 781 426

3 354 493

Summa skulder

13 178 900

14 623 225

Summa Eget kapital och skulder

31 416 950

32 339 151

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen 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. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 43 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 576 223	7 501 272
	Hyror	389 118	393 692
	Bortfall hyror	-28 560	-41 292
	Elintäkter	2 400	2 400
	Övriga intäkter	20 410	4 700
	Bruttoomsättning	7 959 591	7 860 772
	Avsatt till inre fond	-34 092	-34 092
		7 925 499	7 826 680
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	1 568 750	1 296 578
	Tv/datakostnader	79 353	79 187
	Reparationer	736 433	254 563
	El	532 514	595 347
	Uppvärmning	659 959	583 272
	Vatten	343 291	325 497
	Sophämtning	248 023	281 205
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	270 178	261 234
	Medlemsavgifter	71 739	69 577
	Försäkringar	92 219	93 523
	Förvaltningsarvoden	329 895	321 595
	Övriga driftskostnader	150 405	200 555
		5 082 759	4 362 133
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	159 050	705 414
		159 050	705 414
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	136 414	110 884
	Vicevärdarvode	0	103 044
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	83 810	10 946
	Sociala kostnader	70 764	72 226
		295 988	302 100
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 078 900	1 021 706
		1 078 900	1 021 706
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering hissar	-556 773	0
		-556 773	0
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	719	775
	Övriga ränteintäkter	6 777	3 910
		7 496	4 685
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	237 256	349 553
	Räntekostnader kortfristiga skulder	145	0
		237 401	349 553



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 9

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Årets investeringar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets utrangeringar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Bokfört värde

Taxeringsvärde för Grubbagården 5 & 6

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark - bostäder

Mark - lokaler

Taxeringsvärde totalt

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

Not 10

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

Not 11

Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

Not 12

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

Övrigt

Not 13

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland 100%

Not 14

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Ianspråktagande av yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0935

HSB Brf Havstena

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23335433	3,68%	2022-08-04	3 850 000	200 000
SEB Bolån AB	43963775	1,06%	2024-11-28	3 800 000	200 000
Stadshypotek AB	419598	1,35%	2022-03-01	487 500	150 000
Stadshypotek AB	419599	1,30%	2021-03-01	781 250	125 000
Stadshypotek AB	431732	1,16%	2024-03-01	1 119 938	240 008
Stadshypotek AB	435655	0,90%	2024-10-30	1 230 044	300 000
				11 268 732	1 215 008

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 397 474

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 193 692

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	1 215 008	1 215 008
Lån som förfaller inom 12 mån *	656 250	0
	1 871 258	1 215 008

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 612	2 846
Arbetsgivaravgifter	2 737	3 284
Inre fond	378 287	381 743
Övriga kortfristiga skulder	0	8 448
	383 636	396 321

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	27 076	29 963
Förutbetalda hyror och avgifter	667 194	640 100
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	281 242	666 591
	975 512	1 336 654

Skövde 28, 4 2021

MIKAEL ANDERSSON

Mikael Andersson

Eva-Britt Eriksson

Eva-Britt Eriksson

Carina Esserius

Carina Esserius

Elisabeth Lehnberg

Elisabeth Lehnberg

Torvo Esserius

Torvo Esserius

Torbjörn Karlsson

Torbjörn Karlsson

Lena Johansson

Lena Johansson

Vår revisionsberättelse har 6, 5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Pontus Weldeborn

Pontus Weldeborn
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde, org.nr. 766600-0935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Havstena i Skövde för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

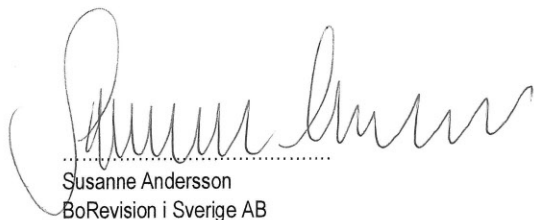
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 15 2021



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Havstena i Skövde, org.nr. 766600-0935

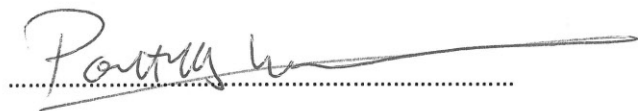
Jag har granskat årsbokslut och bokföring samt styrelsens förvaltning för 2020 i HSB Brf Havstena i Skövde.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Till årsmötet läggs även två olika revisionsberättelser fram, en från ordinarie revisor från Borevision och en från av föreningen vald revisor. Anledningen till detta är att föreningens valde revisor Pontus Weldeborn, som tidigare varit vicevärd, under början av 2020 fortfarande var firmatecknare. Detta utgör en jävssituation. För att detta ej skall uppstå har två separata revisionsberättelser upprättats.

Skövde 3/5 2021



Pontus Weldeborn
Av föreningen vald revisor