



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Hässjan i Umeå
716463-7865

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hässjan i Umeå, 716463-7865 får härmed avge årsredovisning för 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1991 på fastigheten Hissjön 2:32 i Hissjö som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Innerbyvägen 1-23 A-B, udda nummer. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder (bostadsrätt)	24	1 664
Förråd (hyresrätt)	3	9

På föreningens fastigheter finns 41 parkeringsplatser, varav 12 carportar samt 4 gästparkeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt belysning i alla trapphus, tvättstugan och över brevlådor
- Två nya gästparkeringar.
- Reparation av värmekulvert.
- Slutfört underhållsarbete av vattenavrinning påbörjad 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-05-26. Då konstaterades att Markttjänst inte slutfört dräneringsarbetet.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen:

- Tak över soptunnor.
- Byte av fläktaggregat.
- Byte av golv i tvättstuga

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 976 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten påvisade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 53 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mikael Danielsson Sjöstam	ordförande
Elin Pettersson	vice ordförande
Annika Sjöstam	sekreterare
Emanuel Persson	Ledamot

Suppleanter

Sebastian Karlsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elin Pettersson, Emanuel Persson samt bland suppleanterna Sebastian Karlsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Danielsson Sjöstam och Elin Pettersson.

Revisorer

Revisor har varit Kerstin Wennberg med Liselott Holm som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Niklas Persson (sammankallande) och Anna-Karin Grahn.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mikael Danielsson Sjöstam samt Elin Pettersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-17. På stämman deltog 13 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Administration

Fastighetsskötsel

El

Kabel-TV

Leverantör

Hissjö Net

HSB Norr

HSB Norr

Umeå Energi

Boxer

pa

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Under året har föreningen haft 31 (30) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 767	1 676	1 631	1 590	1 576
Resultat efter fin.poster i tkr	241	686	272	-239	233
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	976	976	947	929	919
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	494	454	456	318	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 288	5 478	5 609	5 763	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,96	1,95	1,99	2,06	1,76
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 335	1 353	1 370	1 122	1 372
Soliditet i %*	39,1	37,0	34,0	32,2	32,8
Sparande, kr/m2 totalyta**	410	657	371	416	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2017. 2017 års nyckeltal har räknats om men 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8847 600 kr. Under året har föreningen amorterat 268 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 33 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 659 996	2 251 351	1 113 299	685 793
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04			685 793	-685 793
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-70 798	70 798	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		53 000	-53 000	
Årets resultat				241 414
Vid årets slut	1 659 996	2 233 553	1 816 890	241 414

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 816 890
Årets resultat	241 414
Totalt att disponera	2 058 304

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 058 304
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

n
pea

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	1 767 144	1 676 430
Övriga rörelseintäkter		-	-4
		<u>1 767 144</u>	<u>1 676 426</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	3	-826 643	-759 540
Underhåll	4	-70 798	-92 874
Övriga externa kostnader	5	-31 612	-31 034
Personalkostnader	6	-48 767	-50 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-373 732	118 707
		<u>-1 351 552</u>	<u>-815 480</u>
Rörelseresultat		<u>415 592</u>	<u>860 946</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 999	5 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-176 177	-180 316
		<u>-174 178</u>	<u>-175 153</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>241 414</u>	<u>685 793</u>
Resultat före skatt		<u>241 414</u>	<u>685 793</u>
Årets resultat	10	<u>241 414</u>	<u>685 793</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	14 335 610	14 215 176
Pågående nyanläggningar och förskott		-	494 166
		14 335 610	14 709 342
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 336 110	14 709 842
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 940
Övriga fordringar	12	521	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 949	34 796
		33 470	40 736
<i>Kassa och bank</i>		864 154	668 834
Summa omsättningstillgångar		897 624	709 570
SUMMA TILLGÅNGAR		15 233 734	15 419 412

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 659 996	1 659 996
Yttre underhållsfond	14	2 233 553	2 251 351
		<u>3 893 549</u>	<u>3 911 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 816 890	1 113 299
Årets resultat		241 414	685 793
		<u>2 058 304</u>	<u>1 799 092</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 951 853	5 710 439
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	4 508 500	8 847 600
		<u>4 508 500</u>	<u>8 847 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 339 100	268 000
Leverantörsskulder		114 658	293 566
Aktuell skatteskuld		1 742	1 742
Fond för inre underhåll		110 209	93 613
Övriga skulder	17	-	2 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	207 672	202 435
		<u>4 773 381</u>	<u>861 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 233 734	15 419 412

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 551 892 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 623 408	1 623 408
Hysesintäkter	66 156	66 012
Intäkter el*	87 087	360
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 089	3 246
	<u>1 783 740</u>	<u>1 693 026</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-16 596	-16 596
	<u>1 767 144</u>	<u>1 676 430</u>

*Föreningen har börjat med IMD-individuell mätning av debiterad el under räkenskapsåret. Omsättningen är momspliktig och motsvarande momsandel har minskat föreningens elkostnad.

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	61 878	66 551
Snöröjning och halkbekämpning	46 582	91 567
Reparationer	155 755	89 302
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	82 728	58 941
Uppvärmning	123 708	132 198
Vatten	85 803	78 557
Renhållning	26 954	24 323
Förvaltningskostnader	179 452	156 690
Försäkring	32 238	31 531
Fastighetsskatt/avgift	29 880	29 880
Övriga driftskostnader	1 665	
	<u>826 643</u>	<u>759 540</u>

Not 4 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, montering belysning	54 472	92 874
Utfört underhåll garage och parkering, montering P-skyltar	16 326	-
	<u>70 798</u>	<u>92 874</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier, skåp och mangel	8 917	13 404
Telefon och porto mm	1 990	2 009
Risikkostnader	8 105	3 721
Bolagsverket, gåvor	1 400	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 200	11 200
	<u>31 612</u>	<u>31 034</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	33 749	35 870
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	10 982	11 269
	<u>48 431</u>	<u>50 739</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	336	
	<u>48 767</u>	<u>50 739</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	347 335	320 105
Markinventarier	26 397	
Återföring av nedskrivningar	-	-438 812
	<u>373 732</u>	<u>-118 707</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter Collector	1 559	4 264
Övriga ränteintäkter	440	899
	<u>1 999</u>	<u>5 163</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	176 063	180 285
Övriga finansiella kostnader	114	31
	<u>176 177</u>	<u>180 316</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	241 414	685 793
Reservering till yttre underhållsfond	-53 000	-53 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	70 798	92 874
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	259 212	725 667

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 820 380	20 141 104
-Årets anskaffningar, anslutning stuprör till dagvattenbrunn	494 166	679 276
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	21 314 546	20 820 380
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 156 204	-2 918 911
-Omklassificering		-4 917 187
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-373 732	-320 105
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 529 936	-8 156 203
Bokfört värde byggnader	12 784 610	12 664 177
Bokfört värde mark	1 551 000	1 551 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 335 610	14 215 177
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1991)	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark:	1 560 000	1 560 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	521	-
	521	-

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga Förutbetalda kostnader	-	2 558
Fastighetsförsäkring	32 949	32 238
	32 949	34 796

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 251 351	2 291 225
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	53 000	53 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-70 798	-92 874
Fondbehållning vid årets slut	2 233 553	2 251 351

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea, 151868	2021-06-16	1,85	4 211 100	4 351 100
Nordea, 151841	2022-11-16	2,05	4 636 500	4 764 500
Totala skulder på bokslutsdagen			8 847 600	9 115 600
Nästa års amortering			-268 000	-268 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 072 000	-1 072 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 507 600	7 775 600
Totala skulder på bokslutsdagen			8 847 600	9 115 600
Avgår kortfristig del			-4 339 100	-268 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 508 500	8 847 600

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	268 000	268 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 071 100	-
	4 339 100	268 000

Not 17 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skattekonto	-	2 017
	-	2 017

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

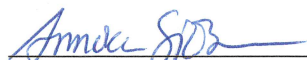
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	21 355	21 504
Förutbetalda avgifter/hyror	130 985	135 409
BoRevision	9 500	9 400
El	9 773	11 518
Värme	11 944	14 078
Snöröjning	24 115	10 526
	207 672	202 435

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

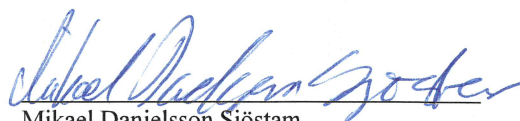
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	19 030 000	19 030 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 030 000	19 030 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Hissjö 2021-04-15



Annika Sjöström



Mikael Danielsson Sjöström

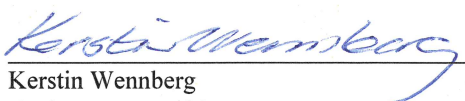


Elin Pettersson



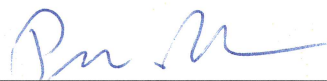
Emanuel Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Kerstin Wennberg

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hässjan, org.nr. 7164637865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hässjan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Tavelsjö den 27/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kerstin Wennberg

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag.

Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.