



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ametisten i Västervik
Org nr 733600-0729

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Ametisten i Västervik

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheterna Ametisten 16 och Rosenstenen 21 i Västervik, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ejdergatan 12 och 14 A-L.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 januari 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 17 inkl. 1 fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mari-Anne Granath, ordförande
Anders Fransson, vice ordförande
Birgitta Wallander, sekreterare
Maria Olsson
Karin Markström, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Eva Karlsson
Catarina Wärnström
Patrik Jeansson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Mari-Anne Granath, ordförande
Anders Fransson, vice ordförande
Birgitta Wallander, sekreterare
Catarina Wärnström
Maria Olsson
Eva Karlsson
Patrik Jeansson
Karin Markström, utsedd av HSB Sydost

Handwritten signatures and initials: MD, OK, Pw, CW, M., KU.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ametisten i Västervik
Org nr 733600-0729

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Mari-Anne Granath, Anders Fransson, Maria Olsson och Patrik Jeansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Mari-Anne Granath, Birgitta Wallander, Anders Fransson och Catarina Wörnström, två i förening.

Studie-och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Vidar Kjerstadius med Inger Lord som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Maria Olsson.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Maria Olsson med Ulf Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonna Henriksson (ordförande) och Emil Johansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av B-Å Fastighetsservice.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt 24 ingångar. Fastighetens areal är 5 572 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	2	
3 rum	30	
Lägenheter bostadsrätt	32	2 659
Garage	13	
P-platser för uthyrning	19	

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

ek P3 mw
M.H. C.W.
MD Kw M.-



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2008	Nytt tak och ny ytterpanel på garaget. Energideklaration utförd.
2010	Byte av värmeväxlare och termostater. Byte av tvättmaskiner och torktumlare.
2012	Nytt plåttak på balkongerna.
2013	Målning av träpartierna (balkonger). Nya tätningsslistor i samtliga fönster.
2014	Fiberanslutning med Telia som leverantör. Tilläggsisolering på fastigheternas vindar.
2016	Ny entré och trappbelysning.
2017–2018	OVK-besiktning.
2018	Energideklaration. Renovering badrum Ejdergatan 12 I och 12 J pga fel i fastighetens avlopp.
2019	Byte reglerventiler värmesystem Ny trappa till tvättstuga
2020	Byte av fönster och fönsterdörrar Byte av entrétrappor

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering och sortering av hushållsavfall.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	236	261	272	276	291
Värmekostnad kr/kvm	72,4	77,7	83,6	84,5	95,4
Lokal- och bostadsyta är 2 659 kvm					
El i Mwh	127,3	132,1	134,9	138,9	137,8
Vatten i kbm	2 610	2 739	2 877	2 664	2 431
Kubikmeter per lägenhet	82	86	90	83	76

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Byte av fönster och fönsterdörrar
- Byte av entrétrappor

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg. Årlig fastighetsbesiktning har utförts under våren 2020 av Mari-Anne Granath, Anders Fransson och Birgitta Wallander.

Studie och fritidsverksamhet

Inställt p g a corona.

PD
EK
CW
MD
M.
Kie



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ametisten i Västervik
Org nr 733600-0729

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2,5 % fr o m 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 598,23 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 32 bostadsrätter har under året 1 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42 (43). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 528	1 489	1 491	1 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-7	48	297	191
Balansomslutning (tkr)	8 390	4 521	4 756	4 770	4 693
Eget kapital (tkr)	1 676	1 661	1 668	1 620	1 323
Taxeringsvärde (tkr)	20 286	20 286	14 965	14 965	14 965
-varav byggnad (tkr)	15 744	15 744	11 937	11 937	11 937
Soliditet (%)	20	37	35	34	28
Likviditet	59	22	26	158	118
Justerad likviditet (%)	227	112	116		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	570	556	542	542	542
Total låneskuld (tkr)	6 244	2 438	2 550	2 700	2 850
Låneskuld (kr/kvm*)	2 348	917	959	1 015	1 072
Underhållsfond (tkr)	158	29	221	225	130
Avskrivning (kr/kvm*)	61	31	31	31	33
Räntekostnader (kr/kvm*)	24	12	12	13	14
Räntekänslighet (%)	4,1	1,6	1,8	1,9	2,0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

PS
MD
EK
CW
RAA
Ku
M



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 970	0	29 240	1 351 021	-7 408
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-7 408	7 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			183 000	-183 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-54 726	54 726	
Årets resultat					14 841
Belopp vid årets utgång	287 970	0	157 514	1 215 339	14 841

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 245 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 68 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Utemiljö (asfalt, nya planteringar)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 343 613,45
Årets resultat	14 840,61
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-183 000,00
I anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	54 726,00
Summa till stämmans förfogande	1 230 180,06

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 230 180,06
-------------------------	---------------------

P.J.
 EIL S. CW
 MB
 MÅG Ku
 Pw

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

1 558 932

1 527 616

Summa rörelseintäkter

1 558 932

1 527 616

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-863 805

-804 513

Övriga externa kostnader

Not 4

-126 850

-142 316

Underhåll enligt plan

Not 5

-54 726

-397 976

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-69 650

-75 020

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-162 324

-83 043

Övriga rörelsekostnader

Not 8

-203 325

0

Summa rörelsekostnader

-1 480 679

-1 502 868

Rörelseresultat

78 253

24 748

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

450

901

Räntekostnader och liknande resultatposter

-63 862

-33 057

Summa finansiella poster

-63 412

-32 156

Årets resultat

14 841

-7 408

Tilläggsupplysning

Årets resultat

14 841

-7 408

Reservering till fond för yttre underhåll

-183 000

-206 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

54 726

397 976

Överföring till balanserat resultat

-113 433

184 568

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	6 432 998	3 655 032
-------	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar

Not 10	237 095	226 005
--------	---------	---------

Summa materiella anläggningstillgångar

	6 670 093	3 881 037
--	-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
--------	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

	500	500
--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

	6 670 593	3 881 537
--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

	494 016	611 108
--	---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

	150	152
--	-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	25 737	27 912
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

	519 903	639 172
--	---------	---------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 200 000	0
--------	-----------	---

Summa kortfristiga placeringar

	1 200 000	0
--	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

	1 719 903	639 172
--	-----------	---------

Summa tillgångar

	8 390 496	4 520 709
--	-----------	-----------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	287 970	287 970
Fond för yttre underhåll	157 514	29 240
Summa bundet eget kapital	445 484	317 210

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 215 339	1 351 021
Årets resultat	14 841	-7 408
Summa fritt eget kapital	1 230 180	1 343 613

Summa eget kapital

Not 14 **1 675 664** **1 660 823**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 818 750	0
Summa långfristiga skulder		3 818 750	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 425 000	2 437 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	198 844	188 609
Leverantörsskulder		33 495	29 217
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 027	3 604
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	234 716	200 225
Summa kortfristiga skulder		2 896 082	2 859 885

Summa skulder

6 714 832 **2 859 885**

Summa eget kapital och skulder

8 390 496 **4 520 709**

Handwritten signatures and initials: P, CW, EK, MH, K, and others.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 514 940	1 477 980
	Hysesintäkt garage och bilplatser	63 950	63 625
	Hysesintäkt övrigt	15 700	15 500
	Avsatt till inre fond	-39 900	-39 900
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 242	7 411
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	3 000
		1 558 932	1 527 616
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 374	-13 415
	El	-178 578	-190 820
	Uppvärmning	-192 396	-206 519
	Vatten	-116 708	-115 558
	Renhållning	-62 784	-46 690
	Bevakningskostnader	-2 670	-1 781
	TV, bredband, iptelefoni	-27 165	-27 172
	Serviceavtal	-36 650	-13 629
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-153 432	-124 192
	Försäkringar	-16 860	-17 833
	Fastighetsskatt	-47 168	-45 504
	Övriga driftskostnader	-1 020	-1 400
		-863 805	-804 513
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 501
	Förvaltningskostnader	-90 942	-93 891
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 710	-8 114
	Föreningsverksamhet	-2 349	-2 664
	Kontorsutrustning och -material	0	-632
	Förbrukningsinventarier	-3 289	-6 089
	Medlemsavgifter HSB	-15 389	-15 111
	Stämma och styrelse	-671	-6 314
		-126 850	-142 316
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-291 476
	Underhåll övrigt	-54 726	-106 500
		-54 726	-397 976
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-55 443	-45 300
	Löner för anställda*	0	-13 050
	Övriga arvoden	-1 000	-4 000
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-11 207	-12 670
		-69 650	-75 020
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-162 324	-83 043
		-162 324	-83 043
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Restvärdeavskrivning fastighet	-203 325	0
		-203 325	0

MD EK SA km
MAG CW
M.- km

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 459 861	8 459 861
Årets försäljning, utrangering byggnad	-243 023	0
Årets investering byggnader	3 143 615	0
Ingående anskaffningsvärde mark	68 814	68 814
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	41 488	41 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 470 755	8 570 163

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 873 643	-4 790 600
Årets försäljning, utrangering byggnad	39 698	0
Årets avskrivningar byggnader	-162 324	-83 043
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 488	-41 488
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 037 757	-4 915 131

Utgående bokfört värde

	6 432 998	3 655 032
Bokförda värden byggnader	6 364 184	3 586 218
Bokförda värden mark	68 814	68 814

Fastighetsbeteckning: Rosenstenen 21 (S-T)

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	15 600 000	4 542 000	20 142 000	20 142 000
Lokaler	1963	144 000	0	144 000	144 000
		15 744 000	4 542 000	20 286 000	20 286 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	226 005	217 300
Årets Investering	3 154 705	8 705
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 143 615	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	237 095	226 005

Pågående nyanläggningar avser markarbeten, planeras vara klart sommaren 2021. Beräknad kostnad ca 1 miljon kr.
Nyttjande perioden är beräknad till 25 år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	20 104	18 978
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	3 700
Förutbetalda kabel-TV och bredband	4 515	4 529
Upplupna ränteintäkter	450	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	668	705
	25 737	27 912

PS
MO
EK
MAG
CW
m

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 200 000	0
			1 200 000	0

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 970	0	29 240	1 351 021	-7 408
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-7 408	7 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			183 000	-183 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-54 726	54 726	
Årets Resultat					14 841
Belopp vid årets utgång	287 970	0	157 514	1 215 339	14 841

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-04-02	1,64%	2021-04-02 *	2 287 500	150 000
Stadshypotek AB	2025-04-30	1,39%	2025-04-30	2 456 250	87 500
Stadshypotek AB	2023-10-30	0,97%	2023-10-30	1 500 000	50 000
				6 243 750	287 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 818 750
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 150 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 806 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 244 000	5 500 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	6 244 000	5 500 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	188 609	211 309
Avsättning	39 900	39 900
Uttag	-29 665	-62 600
	198 844	188 609

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 027	3 602
Slutskatteskuld föregående år	0	2
	4 027	3 604

PO
MD
EK
CW
M.C.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	495
Arbetsgivaravgifter	0	236
	<u>0</u>	<u>731</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 025	61 519
Upplupna räntekostnader	17 123	8 376
Upplupen revision	9 500	9 500
Upplupen fastighetsförvaltning	12 105	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	135 963	120 830
	<u>234 716</u>	<u>200 225</u>

Västervik 15 / 4 2021

Anders Fransson

Birgitta Wallander

Catarina Wærnström

Eva Karlsson

Karin Markström

Maria Olsson

Mari-Anne Granath

Patrik Jeansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-4-17

Vidar Kjerstadius

Vidar Kjerstadius
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

ER P
MAG K
CW
M

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ametisten i Västervik, org.nr. 733600-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ametisten i Västervik för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Ametisten i Västervik för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 17/4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Vidar Kjerstadius
Av föreningen vald revisor