



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Spelet 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 1940–1941 på fastigheten Spelet 1 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stationsgatan 7 A-B, Stationsgatan 9 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 april 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 21.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Berit Tall, ordförande
Irène Johansson, vice ordförande
Anders Steiner, sekreterare
Gerd Ohlsson
Marion Vinberg, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Berit Tall, ordförande
Stefan Andersson, vice ordförande
Anders Steiner, sekreterare
Monica Ahlsén
Marion Vinberg, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anders Steiner och Berit Tall.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Berit Tall, Anders Steiner, Stefan Andersson och Monica Ahlsén två i förening.

As



Revisorer

Revisorer har varit Gerd Olsson med Aino Danesten 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 Berit Tall. Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Berit Tall med Anders Steiner som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Steiner (ordförande). Kaj Westerlund fram till stämman den 14 juni, därefter Ann- Sophie Svahn.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

Under året har Mats Karlsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 2 553 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	
2 rum	30	
3 rum	4	
4 rum	2	
5 rum	<u>1</u>	
Lägenheter bostadsrätt	55	2 789
Lokaler hyresrätt	1	18

Gemensamma utrymmen

Föreningen har motionsrum, möteslokal, tvättstugor, torkrum, mangelrum, övernattningsrum samt hobbyrum för enklare snickerier.

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. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Ac

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1991	Totalombyggnad av föreningens hus.
2001	Gemensam elmätare för hela föreningen.
2009	Energideklaration.
2012	Byte av värmeväxlare.
2014	Renovering av torkrum.
2014	Byte av fönstersektion.
2015	Målning av tak.
2017/2018	OVK-besiktning.
2018	Energideklaration.
2018	Omfattande renovering av hiss.
2019	Fasaduppgradering
2020	Indragning av fiber

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	430,5	395,9	413,1	385,0	391,7
Värmekostnad kr/kvm	104,2	108,6	118,9	103,7	113,7
Lokal- och bostadsyta är 2 807 kvm					
El i MWh inkl. hushållsel	126,9	125,6	128,3	123,2	123,3
Vatten i kbm	3 652	3 028	3 151	2 799	2 888
Kubikmeter per lägenhet	66	55	57	51	53

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

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.

- Indragning av fiber.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes under våren 2020 av delar av styrelsen samt Riksbyggen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2021.

Fr.o.m. 1 januari 2021 debiteras varje lägenhet 264: - i månaden för Tv, bredband och telefoni (informationsöverföring).

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 815,27 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Ad



Medlemsinformation

Av föreningens 55 bostadsrätter har under året 5 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 63 (64). 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)	2 290	2 286	2 287	2 350	2 258
Resultat efter finansiella poster	258	383	11	120	-539
Balansomslutning (tkr)	18 217	18 709	17 103	17 562	15 293
Eget kapital (tkr)	3 683	3 425	3 042	3 031	2 911
Soliditet (%)	20	18	18	17	19
Taxeringsvärde (tkr)	27 410	27 410	21 630	21 630	21 630
-varav byggnad (tkr)	21 200	21 200	16 800	16 800	16 800
Likviditet (%)	15	10	30	153	34
Justerad likviditet	88	77	137		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	815	815	815	799	799
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	687	687	687	687	687
Total låneskuld (tkr)	13 915	14 457	13 449	13 941	11 383
Låneskuld (kr/kvm*)	4 989	5 184	4 822	4 999	4 081
Underhållsfond (tkr)	1 180	844	505	640	412
Avskrivning (kr/kvm*)	161	161	131	131	110
Räntekostnader (kr/kvm*)	62	61	62	59	49
Räntekänslighet (%)	6,1	6,4	5,9	6,3	

*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.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 139	900 512	844 404	1 221 918	383 117
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	383 117	-383 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			357 000	-357 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-21 250	21 250	
Årets resultat					257 872
Belopp vid årets utgång	75 139	900 512	1 180 154	1 269 285	257 872

Förväntad framtida utveckling**Budget 2021**

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 330 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 178 000 kr.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 605 034,80
Årets resultat	257 871,61
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-357 000,00
I anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	21 250,00
Summa till stämmans förfogande	1 527 156,41

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 527 156,41 <i>AO</i>
-------------------------	-------------------------------

**RESULTATRÄKNING**

Not 1

2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

2 289 998

2 286 158

Summa rörelseintäkter**2 289 998****2 286 158****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 079 965

-1 002 408

Övriga externa kostnader

Not 4

-186 044

-164 557

Underhåll enligt plan

Not 5

-21 250

0

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-120 943

-116 157

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-449 871

-449 871

Summa rörelsekostnader**-1 858 073****-1 732 994****Rörelseresultat****431 926****553 164****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter

-174 054

-170 047

Summa finansiella poster**-174 054****-170 047****Årets resultat****257 872****383 117****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

257 872

383 117

Reservering till fond för yttre underhåll

-357 000

-339 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

21 250

0

Överföring till balanserat resultat**-77 878****44 117**

A0

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	17 199 939	17 649 810
	<u>17 199 939</u>	<u>17 649 810</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>17 200 439</u>	<u>17 650 310</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

917 368	998 415
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

7	9
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	96 902	58 329
	<u>1 014 277</u>	<u>1 056 753</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

2 000	2 000
-------	-------

Summa kassa och bank

<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 016 277</u>	<u>1 058 753</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>18 216 716</u>	<u>18 709 063</u>
-------------------	-------------------

40

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	75 139	75 139
Upplåtelseavgifter	900 512	900 512
Fond för yttre underhåll	1 180 154	844 404
Summa bundet eget kapital	2 155 805	1 820 055

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 269 285	1 221 918
Årets resultat	257 872	383 117
Summa fritt eget kapital	1 527 156	1 605 035

Summa eget kapital

Not 11 **3 682 961** **3 425 090**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 620 157	4 530 407
Summa långfristiga skulder		7 620 157	4 530 407

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 294 756	9 926 490
Medlemmarnas inre fond	Not 13	161 282	155 064
Leverantörsskulder		147 598	68 239
Aktuell skatteskuld	Not 14	6 889	6 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 134	3 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	300 939	593 788
Summa kortfristiga skulder		6 913 598	10 753 566

Summa skulder

14 533 755 **15 283 973**

Summa eget kapital och skulder

18 216 716 **18 709 063**

At

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,36% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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.

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 3 384 688 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 273 808	2 273 808
	Hysesintäkt lokaler	12 360	5 150
	Hysesintäkt övrigt	9 600	6 750
	Avsatt till inre fond	-9 996	-9 996
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 226	10 446
		<u>2 289 998</u>	<u>2 286 158</u>

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-79 857	-65 435
	El	-177 745	-181 616
	Uppvärmning	-292 470	-304 749
	Vatten	-139 588	-112 940
	Renhållning	-94 850	-55 631
	TV, bredband, iptelefoni	-50 169	-15 792
	Obligatoriska besiktningar	0	-10 625
	Serviceavtal	-1 738	-1 724
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 120	-19 745
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-132 888	-134 777
	Försäkringar	-18 602	-19 766
	Fastighetsskatt	-78 595	-75 735
	Övriga driftskostnader	-7 342	-3 873
		<u>-1 079 965</u>	<u>-1 002 408</u>

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 500	-9 501
	Förvaltningskostnader	-104 277	-100 353
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 022	-10 207
	Föreningsverksamhet	-1 054	-2 778
	Kontorsutrustning och -material	-288	-1 151
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 903	0
	Konsulter	-32 479	0
	Förbrukningsinventarier	-4 842	-7 875
	Medlemsavgifter HSB	-22 795	-22 379
	Stämma och styrelse	-3 884	-10 313
		<u>-186 044</u>	<u>-164 557</u>

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-21 250	0
		<u>-21 250</u>	<u>0</u>

Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-41 050	-31 200
	Löner för anställda*	-17 850	-19 500
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-1 050	-1 800
	Övriga personalkostnader	-2 996	-3 581
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-18 997	-21 076
		<u>-120 943</u>	<u>-116 157</u>

*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-449 871	-449 871
		<u>-449 871</u>	<u>-449 871</u>



Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 010 723	30 504 747
Årets investering byggnader	0	2 505 976
Ingående anskaffningsvärde mark	88 413	88 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 099 136	33 099 136

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 834 190	-7 384 319
Årets avskrivningar byggnader	-449 871	-449 871
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 284 061	-7 834 190

Nedskrivning byggnader	-7 615 136	-7 615 136
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	17 199 939	17 649 810
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	17 111 526	17 561 397
Bokförda värden mark	88 413	88 413

Fastighetsbeteckning: Spelet 1 & 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	21 200 000	6 210 000	27 410 000	27 410 000
		21 200 000	6 210 000	27 410 000	27 410 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
-------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetalda försäkring	22 844	20 950
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	0	2 360
Förutbetalda kabel-TV och bredband	42 658	3 949
Förutbetalda fastighetsskötsel	31 400	31 070
	96 902	58 329

At

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 139	900 512	844 404	1 221 918	383 117
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	383 117	-383 117
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			357 000	-357 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-21 250	21 250	
Årets Resultat					257 872
Belopp vid årets utgång	75 139	900 512	1 180 154	1 269 285	257 872

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,32%	2024-01-30	1 312 500	50 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,38%	2021-12-30	3 080 407 *	150 000
Stadshypotek AB	2021-02-26	0,86%	2021-02-26	2 972 349 *	149 984
Stadshypotek AB	2025-07-30	1,19%	2025-07-30	3 762 157	92 000
Stadshypotek AB	2023-07-30	1,16%	2023-07-30	1 337 500	50 000
Tjustbygdens Sparbank	2024-10-01	1,25%	2024-10-01	1 450 000	50 000
				13 914 913	541 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 620 157

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 167 936

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

11 204 993

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

27 721 000

27 721 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

27 721 000

27 721 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	155 064	159 283
Avsättning	9 996	9 996
Uttag	-3 778	-14 215
	161 282	155 064

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 885	6 823
Slutskatteskuld föregående år	4	3
	6 889	6 826

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 104	1 869
Arbetsgivaravgifter	1 030	1 290
	2 134	3 159

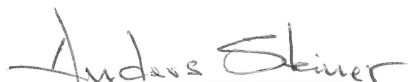
Ad



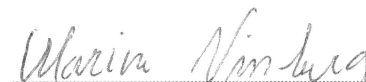
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	6 300
Upplupna sociala avgifter	0	643
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	85 081	74 349
Upplupna räntekostnader	18 442	15 727
Upplupen revision	9 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	186 073	174 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 843	312 270
	300 939	593 788

Västervik 14 / 4 2021


Anders Steiner


Berit Tall

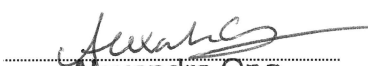

Marion Vinberg


Monica Ahlsén


Stefan Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14


Gerd Olsson
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelet i Västervik, org.nr. 733600-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelet i Västervik för räkenskapsåret 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. 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 revisionssed 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, 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.

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.

As

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 Spelet i Västervik för räkenskapsåret 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.

Västervik den 14 / 4 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gerd Olsson
Av föreningen vald revisor