



# Styrelsen för Hsb:s Brf Brotorp I Borås

Org.nr: 764500-2697

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

PA

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås

Org nr 764500-2697

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 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. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1968 på fastigheten i Guldhornet 2 och 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kransvägen 166-204 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	30 st	1 rok	1 257,0 m <sup>2</sup>
		21 st	2 rok	1 427,0 m <sup>2</sup>
		82 st	3 rok	6 752,0 m <sup>2</sup>
		18 st	4 rok	1 936,0 m <sup>2</sup>
		151 st		11 372,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	2 st		199,0 m <sup>2</sup>
Förråd	Hysesrätt	21 st		213,0 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	57 st		
P-platser	Hysesrätt	146 st		
		226 st		412,0 m <sup>2</sup>
Totalt		377 st		11 762,0 m <sup>2</sup>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Brotorp i Borås  
Org.nr 764500-2697

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Monterat solceller på tak. Rivit gamla kallgarage och byggt nytt garage samt p-platser  
Monterat laddstolpar på vissa parkeringar. Bytt värmeväxlare. Översyn av fastighetsnätverket.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under kommande år kommer byte av reglerventiler i källargångar, termostater, ventiler samt injusteringar. Putslagningar.

### Aktiviteter

Föreningen haft följande aktiviteter: Två arbetsdagar. Nedbantad gårdsfest samt fikaträffar för äldre.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 594 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett negativt resultat så styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 3% för att säkerställa kommande kostnadsökningar.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 608 000 kr. Under året har föreningen amorterat 357 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 69 år.

Föreningen har tagit nya lån på 14 700 000 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal med Telia på internet och TV.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30. På stämman deltog 42 medlemmar.

Extra stämma angående garagen.

Föreningen hade vid årets slut 206 medlemmar (fg. år 198) 23 st medlemmar har avgått och 31 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 21 lägenhetsöverlåtelse skett.

ca



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roland Andersson	ordförande
Lars Svensson	vice ordförande
Maria Johansson	sekreterare
Haris Mujcinagic	ledamot
Karin Larsson	ledamot
Lars Appelqvist	ledamot
Monica Pedersen	ledamot
Yvonne Grön	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roland Andersson, Lars Svensson, Maria Johansson och Monica Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Johansson, Monica Pedersen, Roland Andersson och Lars Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisorer har varit Jan-Peter Ottaeus och Dior Turson, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens har utsett Jan Ehrendahl och Maria Johansson som representanter till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Olle Björklund och Håkan Simonsson.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 165	8 017	7 832	7 941	7 776
Res. efter finansiella poster, tkr	-564	-370	1 032	1 296	1 469
Soliditet	31%	50%	50%	48%	45%
Balansomslutning, tkr	38 297	24 597	25 560	24 233	22 792
Eget kapital, tkr	11 734	12 298	12 667	11 635	10 339
Taxeringsvärde, tkr	136 000	136 000	95 000	95 000	95 000
- varav byggnad, tkr	94 000	94 000	69 000	69 000	69 000
Underhållsfond tkr	6 122	6 630	7 313	7 746	6 521
Årsavgiftsnivå inkl förbrukn.avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	594	580	565	565	565
Långfristig bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 092	873	890	907	924
Belångingsgrad,% (bankskuld/taxvärde)	18%	8%	11%	11%	11%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	20	13	11	11	10

RA





HSB - där möjligheterna bor

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	612 199	6 630 227	5 424 912	-369 775
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			<u>-369 775</u>	369 775
			5 055 137	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20		576 000	-576 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20		-1 083 764	1 083 764	
Årets resultat				<u>-563 826</u>
Belopp vid årets slut	612 199	6 122 463	5 562 901	-563 826

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 055 137
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-576 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn.	1 083 764
Årets resultat	<u>- 563 826</u>
	4 999 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>4 999 075</u>
	4 999 075

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 122 463 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*ca*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	<u>8 164 942</u>	<u>8 016 505</u>
Summa rörelsens intäkter		8 164 942	8 016 505
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 774 668	-5 393 976
Periodiskt underhåll		-1 083 764	-1 385 026
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 325	-63 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-356 879	-421 645
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-1 259 369</u>	<u>-973 621</u>
Summa rörelsens kostnader		-8 539 005	-8 238 069
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-374 062</b>	<b>-221 564</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	3 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-190 266</u>	<u>-151 405</u>
Summa finansiella poster		-189 763	-148 212
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-563 826</b>	<b>-369 775</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-563 826</b>	<b>-369 775</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-563 826	-369 775
Reservering till fond för yttre underhåll		-576 000	-702 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 083 764	1 385 026
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-56 062</b>	<b>313 251</b>

e

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	30 950 215	19 608 096
Mark			643 618	643 618
Markanläggningar		Not 7	2 319 094	1 275 267
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	<u>3 427 001</u>	<u>356 653</u>
			37 339 928	21 883 634

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar

37 340 428 21 884 134

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7 570	67 562
Avräkningskonto HSB Göta			30	92 282
Övriga fordringar		Not 10	28 845	12 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>102 424</u>	<u>477 749</u>
			138 869	649 797

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

<u>817 582</u>	<u>2 062 987</u>
817 582	2 062 987

Summa omsättningstillgångar

956 452 2 712 785

**Summa tillgångar****38 296 880 24 596 919**

e



<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	612 199	612 199
Fond för yttre underhåll	6 122 463	6 630 227
	<u>6 734 662</u>	<u>7 242 426</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 562 901	5 424 912
Årets resultat	-563 826	-369 775
	<u>4 999 075</u>	<u>5 055 137</u>
Summa eget kapital	11 733 737	12 297 563
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 565 000	10 065 000
	<u>18 565 000</u>	<u>10 065 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 043 000	200 000
Leverantörsskulder	1 233 407	1 038 029
Skatteskulder	9 925	2 073
Övriga skulder	Not 12 49 279	18 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 662 532	975 951
	<u>7 998 143</u>	<u>2 234 356</u>
Summa skulder	26 563 143	12 299 356
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>38 296 880</b>	<b>24 596 919</b>

ed

**Noter****2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Markanläggning	8,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 884 649 kr.

ed



Noter	2020-01-01	2019-01-01	
	2020-12-31	2019-12-31	
<b>Eventualförpliktelser</b>			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	6 750 120	6 545 445
	Hyror	836 510	794 034
	Elintäkter	460 684	480 092
	Övriga intäkter	235 314	258 231
	Bruttoomsättning	8 282 628	8 077 802
	Hyresbortfall	-117 686	-61 297
		<b>8 164 942</b>	<b>8 016 505</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	766 139	763 935
	Reparationer	901 196	617 194
	El	496 976	559 632
	Uppvärmning	1 394 490	1 399 021
	Vatten	476 229	421 565
	Sophämtning	259 338	227 465
	Kabel-TV, internet	539 530	583 461
	Övriga avgifter	151 846	139 053
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	215 779	207 927
	Förvaltningsarvoden	176 256	170 955
	Övriga driftskostnader	396 889	303 768
		<b>5 774 668</b>	<b>5 393 976</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	13 525	13 000
	Medlemsavgifter	50 800	50 800
		<b>64 325</b>	<b>63 800</b>



		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	150 000	130 000
	Revisorsarvode	15 000	45 000
	Löner och andra ersättningar	36 770	100 999
	Sociala kostnader	60 139	62 180
		<u>261 909</u>	<u>338 179</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	94 593	83 435
	Sociala kostnader	377	0
	Övriga personalkostnader	0	30
		<u>94 970</u>	<u>83 465</u>
	<b>Totalt</b>	<b>356 879</b>	<b>421 645</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 030 527	824 319
	Markanläggningar	228 842	149 302
		<u>1 259 369</u>	<u>973 621</u>

e



Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2067	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 553 391	41 135 320
Årets investeringar	12 372 645	418 071
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 926 037</u>	<u>41 553 391</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 945 266	-21 120 976
Årets avskrivningar	-1 030 527	-824 319
Utgående avskrivningar	<u>-22 975 822</u>	<u>-21 945 295</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 950 215</b>	<b>19 608 096</b>
Taxeringsvärde för Guldhornet 2 och 4		
Byggnad - bostäder	<u>94 000 000</u>	<u>94 000 000</u>
Mark - bostäder	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
Taxeringsvärde totalt	136 000 000	136 000 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 493 014	684 477
Årets investeringar	1 272 669	808 537
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 765 683</u>	<u>1 493 014</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-217 747	-68 445
Årets avskrivningar	-228 842	-149 302
Utgående avskrivningar	<u>-446 589</u>	<u>-217 747</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 319 094</b>	<b>1 275 267</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	356 653	0
Årets investering	15 442 994	356 653
Omfört till byggnad	-12 372 645	
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 427 001</u>	<u>356 653</u>
Pågående nyanläggning avser solceller och värmeprojekt. Solcellerna är klara under början av 2021 till en kostnad av 2 948 114 efter avdrag av bidrag. Angående värmeprojektet är kostnaden okänd för närvarande.		
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	<u>28 845</u>	<u>12 204</u>
	<b>28 845</b>	<b>12 204</b>





Noter		2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
SBAB	30834305	1,06%	2025-02-14	10 115 000	200 000	
SBAB	30834666	0,76%	2023-05-09	8 850 000	200 000	
SBAB	31166160	0,56%	2021-07-06	5 643 000	114 000	
				24 608 000	514 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>18 565 000</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 038 000	
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>6 043 000</b>	<b>200 000</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.						
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>						
Uttagna pantbrev i fastighet				24 965 000	22 102 500	
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Källskatt				6 571	3 960	
Arbetsgivaravgifter				1 867	1 270	
Mervärdesskatt				25 731	12 297	
Övriga kortfristiga skulder				15 110	776	
				<b>49 279</b>	<b>18 303</b>	
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Övriga upplupna kostnader				28 400	365 665	
Förutbetalda hyror och avgifter				634 132	610 286	
				<b>662 532</b>	<b>975 951</b>	




**Noter**

**2020-12-31**

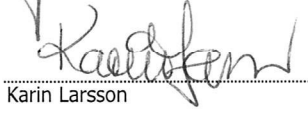
**2019-12-31**

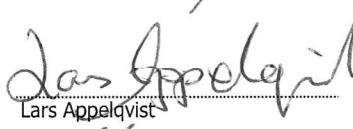
Borås 24/3 - 2021

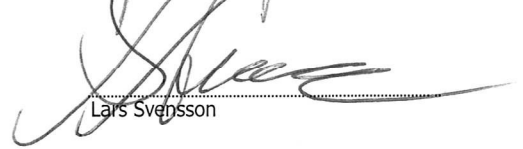
  
Roland Andersson

  
Haris Mujcinagic

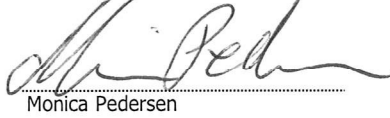
  
Yvonne Grön

  
Karin Larsson

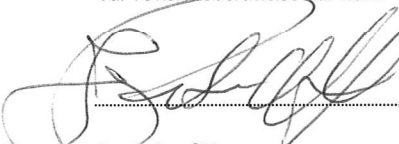
  
Lars Appelqvist

  
Lars Svensson

  
Maria Johansson

  
Monica Pedersen

Vår revisionsberättelse har 2021 -03 -24 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Jan-Peter Ottaeus  
Av föreningen vald revisor

  
Carina Eriksson 2021-04-09  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Dior Turson  


## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brotorp, org.nr. 764500-2697

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brotorp 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

cd

## 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 Brotorp 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Borås den 29/3 2021



**Carina Eriksson**  
2021-04-09  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan-Peter Ottaeus  
Av föreningen vald revisor



Dior Turson  
Av föreningen vald revisor