



Styrelsen för HSB BRF VESSLAN I BORÅS

Org.nr: 716409-7862

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Vesslan
Org.nr 716409-7862

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vesslan

Org nr 716409-7862

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 1987 på fastigheten Vesslan 14 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Engelbrektskatan 1 och Sturegatan 5-13 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	4 st	1 rok	166,0 m ²
		40 st	2 rok	2 474,5 m ²
		28 st	3 rok	2 269,0 m ²
		72 st		4 909,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	3 st		280,0 m ²
Garage	Hyresrätt	53 st		
P-platser	Hyresrätt	2 st		
		58 st		280,0 m ²
Totalt		130 st		5 190 m ²



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Besiktning av yttertak är gjord. Montering av ny gårdsbelysning.

Energideklarationen är genomförd. Resultat av denna är uppsatt i alla entréer.

Nya anslagstavlor är uppsatta i alla entréer. Byte av torktumlare i nedre tvättstugan

Styrelserummet har renoverats med ny köksdel och nytt golv.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under 2021 kommer tak rengöras och besiktigas. Byte av plasttak över balkongerna på plan 5. Byte av fönsterlister i samtliga lägenheter. Lägenhetsbesiktning kommer göras. Under de närmsta 10-års perioden kommer byte av fönster, tak och balkonger samt målning av fasader.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 846 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt då att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2021-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 587 968 kr. Under året har föreningen amorterat 843 279 kr, vilket ger en amorteringstakt på 28 år.

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 med HSB Fastighetsförvaltning om teknisk och administrativ förvaltning samt vicevärdsavtal.

På grund av covid-19 har 2020 inneburit förändringar. Stämman fick genomföras med poströstning och Luciafirandet fick ställas in.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar (fg. år 73) 17 medlemmar har avgått och 16 har inträtt. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i

Mt



HSB – där möjligheterna bor

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 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Marianne Hennichs	ordförande
Fredrik Nygård	vice ordförande
Agneta Jansson	sekreterare
Helena Kristiansson	ledamot
Leif Eurenus	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marianne Hennichs, Leif Eurenus och Helena Kristiansson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marianne Hennichs, Agneta Jansson, Leif Eurenus och Fredrik Nygård, två i förening.

Vicevärd har varit Jari Salmi.

En revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Agneta Jansson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 683	4 664	4 586	4 581	4 563
Res. efter finansiella poster, tkr	923	-1 031	1 024	1 055	961
Soliditet	33%	30%	31%	29%	26 %
Balansomslutning, tkr	36 697	36 760	38 720	37 818	39 053
Eget kapital, tkr	12 060	11 137	12 169	11 145	10 089
Taxeringsvärde, tkr	79 595	79 595	58 572	58 572	58 572
- varav byggnad, tkr	49 133	49 133	57 400	57 400	57 400
Underhållsfond tkr	2 834	2 398	3 748	2 920	2 550
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	846	846	846	846	846
Långfristig bankskuld kr/m ²	4 545	4 707	4 857	5 282	5 621
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	30%	31%	43%	44%	47%
Räntekostnader kr/m ²	88	90	88	61	59

14



HSB – där möjligheterna bor

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 173 007	107 070	2 398 410	5 490 058	-1 031 751
Vinstdisp enl. stämmobeslut -19				<u>-1 031 751</u>	1 031 751
				4 458 307	
Avsättn enl plan till yttre underhåll			768 000	-768 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-331 929	331 929	
Årets resultat					<u>922 730</u>
Belopp vid årets slut	4 173 007	107 070	2 834 481	4 022 236	922 730

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplanen.

Till styrelsens förfogade står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 458 307
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	-768 000
Ianspråk av underhållsplan motsvarande årets kostn.	331 929
Årets resultat	<u>922 730</u>
	4 944 966

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>4 944 966</u>
	4 944 966

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 834 481 kr.

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

Mu



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 683 361	4 663 863
Summa rörelsens intäkter		4 683 361	4 663 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 935 627	-1 965 800
Periodiskt underhåll		-331 929	-2 202 111
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 315	-42 414
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-87 389	-106 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-911 825	-911 825
Summa rörelsens kostnader		-3 308 084	-5 228 302
Rörelseresultat		1 375 277	-564 439
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 972	2 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 519	-469 630
Summa finansiella poster		-452 547	-467 312
Resultat efter finansiella poster		922 730	-1 031 751
Årets resultat		922 730	-1 031 751
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		922 730	-1 031 751
Reservering till fond för yttre underhåll		-768 000	-853 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		331 929	2 202 111
Resultat efter fondförändring		486 658	317 360

Mik

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

Byggnader	Not 11	Not 6	28 834 638	29 617 961
Mark			1 433 000	1 433 000
Markanläggningar		Not 7	<u>2 698 548</u>	<u>2 827 050</u>
			32 966 186	33 878 011

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 32 966 686 33 878 511

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 232	0
Avräkningskonto HSB Göta			1 873 291	1 623 757
Övriga fordringar		Not 9	58 318	60 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			<u>90 495</u>	<u>197 778</u>
			2 030 335	1 881 853

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 700 000	1 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar 3 730 335 2 881 853

Summa tillgångar 36 697 021 36 760 364

M

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	4 173 007	4 173 007
Upplåtelseavgifter	107 070	107 070
Fond för yttre underhåll	2 834 481	2 398 410
	<u>7 114 558</u>	<u>6 678 487</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 022 236	5 490 058
Årets resultat	922 730	-1 031 751
	<u>4 944 966</u>	<u>4 458 307</u>

Summa eget kapital 12 059 524 11 136 794

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>18 855 361</u>	<u>23 587 994</u>
		18 855 361	23 587 994

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 732 607	843 253
Leverantörsskulder		308 092	362 364
Skatteskulder		31 160	18 537
Fond för inre underhåll		30 363	30 363
Övriga skulder	Not 12	36 207	29 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>643 708</u>	<u>751 612</u>
		5 782 137	2 035 576

Summa skulder 24 637 498 25 623 570

Summa eget kapital och skulder 36 697 021 36 760 364

**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 BFNA 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 anskaffningsvärdet 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

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.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 349 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 25 024 993 kr.



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Eventualförpliktelser		
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.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
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.		
Avsättningar		
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.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 151 372	4 151 372
Hyror	414 164	415 244
Övriga intäkter	141 609	115 931
Bruttoomsättning	4 707 145	4 682 547
Hysesbortfall	-23 784	-18 684
	4 683 361	4 663 863
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	250 389	242 877
Reparationer	164 303	274 468
El	188 151	245 690
Uppvärmning	361 981	372 863
Vatten	149 382	126 101
Sophämtning	137 812	112 520
Kabel-TV, internet	197 876	123 750
Övriga avgifter	53 345	48 850
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	128 838	125 094
Förvaltningsarvoden	235 221	228 883
Övriga driftskostnader	68 331	64 704
	1 935 627	1 965 800
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 215	15 314
Medlemsavgifter	27 100	27 100
	41 315	42 414
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 050	38 950
Vicevärdsarvode	36 000	36 000
Löner och andra ersättningar	6 600	18 940
Sociala kostnader	8 739	12 262
	87 389	106 153
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	783 323	783 323
Markanläggningar	128 502	128 502
	911 825	911 825



Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 519 155	40 519 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 519 155	40 519 155
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 901 194	-10 117 871
Årets avskrivningar	-783 323	-783 323
Utgående avskrivningar	-11 684 517	-10 901 194
Utgående bokfört värde	28 834 638	29 617 961

Taxeringsvärde för Vesslan 14

Byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnad - lokaler	2 133 000	2 133 000
	49 133 000	49 133 000

Mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Mark - lokaler	462 000	462 000
	30 462 000	30 462 000

Taxeringsvärde totalt	79 595 000	79 595 000
-----------------------	------------	------------

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	3 855 066	3 855 066
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 855 066	3 855 066

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 028 016	-899 514
Årets avskrivningar	-128 502	-128 502
Utgående avskrivningar	-1 156 518	-1 028 016

Bokfört värde	2 698 548	2 827 050
----------------------	------------------	------------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	58 318	58 318
Övriga fordringar	0	2 000
	58 318	60 318

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-10-04	12 mån	0,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	700 000
					1 700 000



Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	10702682	1,53%	2030-02-14	4 761 062	147 327
SBAB	10702658	0,94%	2021-02-15	4 120 917	108 361
SBAB	1514410206	1,88%	2022-12-09	4 182 241	362 451
SBAB	10702704	2,26%	2025-04-07	5 761 886	147 339
SBAB	10702712	2,51%	2027-09-16	4 761 862	147 339
				23 587 968	912 817

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 855 361**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 023 883

Kortfristig del av långfristig skuld **4 732 607** **843 253**

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.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 38 000 000 38 000 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	13 287	15 067
Arbetsgivaravgifter	4 759	6 123
Mervärdesskatt	5 686	5 709
Övriga kortfristiga skulder	12 475	2 548
	36 207	29 447

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 293	83 605
Övriga upplupna kostnader	13 500	101 857
Förutbetalda hyror och avgifter	546 915	566 150
	643 708	751 612




Noter

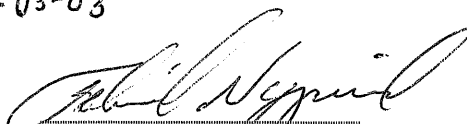
2020-12-31


2019-12-31

Borås


2021-03-03


Agneta Jansson


Fredrik Nygård



Helena Kristiansson


Jan Karlsson


Leif Eurehius


Marianne Hennichs

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Emilsson


Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan, org.nr. 716409-7862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan 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. Revisorerans 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Vesslan 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Undertecknande föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

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:

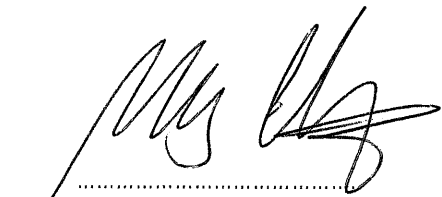
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den 16, 3 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Carina Eriksson
Av föreningen vald revisor