



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF HUSAREN

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Husaren i Eksjö

Org nr 727000-0529

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på fastigheten Husaren 16 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Husaren 10 A-J.

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	36 st	2 rok	1 872 m <sup>2</sup>
		4 st	3 rok	286 m <sup>2</sup>
		40 st		2 158 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	4 st		
P-platser	Hyresrätt	31 st		
		35 st		
Totalt		75 st		2 158 m <sup>2</sup>

AK



De senaste åren har föreningen gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

- Målning hus A-B-C-D.
- Grävt ned molok/sopkärl.
- Energideklarationen.
- OVK besiktning.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av 2 hus 10 E-F samt G-H.
- Behandlat 3 st tegeltak på gamla soprummen mot mossor.

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen september 2014. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av trapphus 2 st under våren samt 2 st under hösten.
- Målning av fönster utvändigt hus 10 I-J.

### Aktiviteter

Inga aktiviteter under året.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 904 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Medlemsinformation

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

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

AK



### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning även snön.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. På stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar (föregående års antal 42) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Niklas Wallanger	ordförande
Kjell Andersson	vice ordförande
Björn Steffen	sekreterare
Christer Adolfsson	ledamot
Ann Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niklas Wallanger och Björn Steffen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Björn Steffen, Christer Adolfsson, Niklas Wallanger och Kjell Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit Christer Adolfsson.

Revisor har varit Lars-Göran Staffansson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Niklas Wallanger.

Valberedning har varit Peter Rosén, sammankallande och Gunbritt Jonsson.

PK

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 013	1 961	1 955	1 923	1 918
Res. efter finansiella poster, tkr	-35	4	250	78	449
Soliditet	23 %	21 %	21 %	19 %	18 %
Balansomslutning, tkr	10 301	10 709	10 927	10 847	10 790
Eget kapital, tkr	2 320	2 355	2 351	2 100	2 023
Taxeringsvärde, tkr	15 195	15 195	13 198	13 198	13 198
- varav byggnad, tkr	11 800	11 800	10 772	10 772	10 772
Underhållsfond tkr	1 684	1 964	2 184	1 649	1 378
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	904	886	886	869	869
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 448	3 540	3 633	3 702	3 830
Belåningsgrad, %	50	51	60	62	63
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	79	88	91	100	116

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 862	0	1 963 579	372 312	-34 980
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	3 894	34 980
			1 963 579	376 206	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			345 000	-345 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-624 615	624 615	
Årets resultat					-34 980
Belopp vid årets slut	14 862	0	1 683 964	655 821	-34 980

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	655 821
Årets resultat	-34 980
Till stämmans förfogande	620 841

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	620 841
	620 841

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 683 964 kr.

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

AK



<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	2 013 086	1 961 380
Summa rörelsens intäkter		<u>2 013 086</u>	<u>1 961 380</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-920 109	-896 722
Periodiskt underhåll	Not 3	-624 616	-542 840
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 200	-26 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-102 213	-99 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-207 682	-207 682
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 881 819</u>	<u>-1 773 812</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 267</b>	<b>187 568</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 113	5 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-171 360</u>	<u>-189 477</u>
Summa finansiella poster		<u>-166 247</u>	<u>-183 674</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-34 980</b>	<b>3 894</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-34 980</b>	<b>3 894</b>

AK

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

Byggnader

Not 12 Not 7

8 074 268

8 281 950

Mark

40 000

40 000

8 114 2688 321 950*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500500

Summa anläggningstillgångar

8 114 7688 322 450**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

175

27

Avräkningskonto HSB Göta

1 069 776

767 357

Övriga fordringar

Not 9

2 825

2 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

807

107 605

1 073 583877 815*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

1 100 000

1 500 000

Kassa och bank

12 520

9 469

12 5209 469

Summa omsättningstillgångar

2 186 1032 387 284**Summa tillgångar****10 300 870****10 709 734**

AK



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

Medlemsinsatser

14 862

14 862

Fond för yttre underhåll

1 683 964

1 963 579

1 698 8261 978 441*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

655 821

372 312

Årets resultat

-34 9803 894

620 841

376 206

Summa eget kapital

2 319 6662 354 647**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

7 440 0007 640 000

7 440 000

7 640 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

200 000

200 000

Leverantörsskulder

112 682

290 262

Skatteskulder

1 002

1 002

Fond för inre underhåll

32 624

32 624

Övriga skulder

Not 13

14 371

15 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

180 525175 785

541 204

715 087

Summa skulder

7 981 2048 355 087**Summa eget kapital och skulder****10 300 870****10 709 734**

AK

**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 BFNR 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	1,1
Inventarier	2,5

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, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/Fastighetskatt**

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 fastighetskatt 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 3 408 483 kr.

RK



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 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>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 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 950 888	1 912 560
Hyror	44 220	43 970
Elintäkter	240	240
Övriga intäkter	21 188	9 310
Bruttoomsättning	2 016 536	1 966 080
Hysesbortfall	-3 450	-4 700
	<b>2 013 086</b>	<b>1 961 380</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 760	221 633
Reparationer	33 908	18 103
El	65 345	60 670
Uppvärmning	284 978	304 776
Vatten	112 471	103 371
Sophämtning	32 931	29 172
Övriga avgifter	28 730	23 425
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 585	45 585
Förvaltningsarvoden	79 734	76 992
Övriga driftskostnader	19 667	12 995
	<b>920 109</b>	<b>896 722</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	624 616	542 840
	<b>624 616</b>	<b>542 840</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	9 700	9 400
Medlemsavgifter	17 500	17 500
	<b>27 200</b>	<b>26 900</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	46 000	43 600
Vicevärdararvode	30 000	30 000
Revisorsarvode	900	900
Löner och andra ersättningar	1 200	1 200
Sociala kostnader	23 913	23 768
	102 013	99 468
<b>Övriga anställda</b>		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
<b>Totalt</b>	<b>102 213</b>	<b>99 668</b>

AK



Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 6</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	207 682	207 682
	<u>207 682</u>	<u>207 682</u>

AK



<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 814 622	17 814 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 814 622	17 814 622

Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 532 672	-9 324 990
Årets avskrivningar	-207 682	-207 682
Utgående avskrivningar	-9 740 354	-9 532 672

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 074 268</b>	<b>8 281 950</b>
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Husaren 16

Byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000

Mark - bostäder	3 395 000	3 395 000
	3 395 000	3 395 000

Taxeringsvärde totalt	15 195 000	15 195 000
-----------------------	------------	------------

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	2 825	2 826
	<b>2 825</b>	<b>2 826</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	807	107 605
	<b>807</b>	<b>107 605</b>

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	1 100 000
					<b>1 100 000</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2752641635	2,70%	2024-04-25	3 930 000	100 000
Swedbank Hypotek	2752641692	1,71%	2022-11-25	3 710 000	100 000
				7 640 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>7 440 000</b>
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	6 640 000
---	-----------

Kortfristig del av långfristig skuld	<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.

AK



<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	15 768 000	15 768 000
Varav obelånade	4 618 000	4 618 000
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	7 320	7 530
Arbetsgivaravgifter	7 051	7 884
	<b>14 371</b>	<b>15 414</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	30 401	17 467
Övriga upplupna kostnader	9 700	9 400
Förutbetalda hyror och avgifter	140 424	148 918
	<b>180 525</b>	<b>175 785</b>

AK



**Noter**

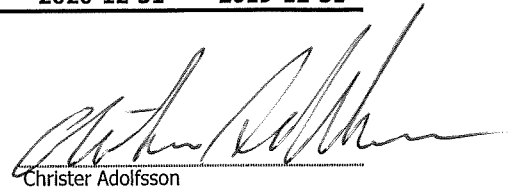
**2020-12-31      2019-12-31**

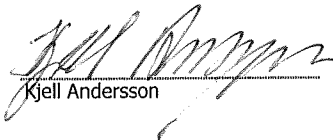
Eksjö

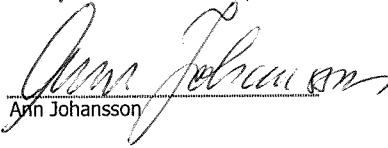
2021-03-04

  
Nicklas Wallanger

  
Björn Steffen

  
Christer Adolfsson

  
Kjell Andersson

  
Ann Johansson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning



Lars-Göran Staffansson  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Husaren, org.nr. 727000-0529

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Husaren för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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.

AK



## 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 Husaren 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Eksjö den 4/3 2021

  
.....  
**Arthur Kozak**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
.....

Lars-Göran Staffanson

Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

