



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF TRAFIKCHEFEN

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 Trafikchefen i Eksjö

Org. nr. 727000-0677

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 1964 på fastigheten Oxen 3 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Linnégatan 2 A-B och 4 A-D.

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	12 st	2	rok	849 m <sup>2</sup>
		24 st	3	rok	1 974 m <sup>2</sup>
		<hr/>			2 823 m <sup>2</sup>
P-platser	Hyresrätt	10 st	<hr/>		
Totalt		46 st	2 823 m <sup>2</sup>		

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Utbyte av kallvattenledningar i källaren hus 4.
- Kulvert byte, byte expansionskärl, samt injustering av värmen.
- Relining av samtliga stående och liggande avloppsledningar, samt byte av synliga avloppsrör i källarplan.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-11-19. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Underhållsåtgärder för 2020:

- Reparation av taket på cykelboden vid 4 A.
- Nedtagning av en stor björk.
- Arbete inför balkongrenovering har pågått under året.

Framtida underhåll:

- Ommålning av cykelboden vid 4 D.
- Balkongrenovering.

Beträffande framtida underhåll framgår en stor del av detta av föreningens underhållsplan som omfattar 30 år och anpassas i samband med den årliga uppdateringen till nya bestämmelser, nya prislägen och behov samt miljöfrämjande åtgärder.

### Aktiviteter

Pga coronapandemin har inga gemensamma träffar anordnats, förutom höststädning en lördag i oktober 2020. Styrelsen har deltagit i utbildningar anordnade av HSB Göta.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 % 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 555 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Deltagit i utbildningar anordnade av HSB Göta. Tack för all hjälp till personalen på kontoret i Nässjö.

### Medlemsinformation

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

AK

### **Antagande av HSB-koden**

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### **Väsentliga avtal**

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-17 den genomfördes med poströstning pga av corona. På stämman deltog 27 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (föregående års antal 48) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gunilla Fransson	ledamot/ordförande
Lena Ottey	ledamot/sekreterare
Kerstin Müller	ledamot
Ann Wirström	ledamot
Birgitta Elmberg	ledamot
Igor Takacs	ledamot
Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Ottey, Kerstin Müller och Igor Takacs.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening, Gunilla Fransson, Lena Ottey, Birgitta Elmgren och Ann Wirström.

Vicevärd har varit Kerstin Müller.

Revisor har varit Bernt Thuresson med Anita Ahlstedt som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Gunilla Fransson med Lena Ottey som suppleant.

Valberedning har varit Harald Petersson, sammankallande och styrelsen.

AK



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 525	1 436	1 388	1 387	1 331
Res. efter finansiella poster, tkr	317	-388	239	323	126
Soliditet	86 %	79 %	82 %	83 %	81 %
Balansomslutning, tkr	3 333	3 211	3 589	3 229	2 912
Eget kapital, tkr	2 867	2 550	2 938	2 699	2 375
Taxeringsvärde, tkr	18 300	18 300	15 500	15 500	15 500
- varav byggnad, tkr	13 400	13 400	12 000	12 000	12 000
Underhållsfond tkr	1 902	1 844	2 490	2 200	1 859
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	534	518	503	503	479
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0
Belåningsgrad, %	0	0	0	0	0
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	0	0	0	0	0

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 485	0	1 843 860	777 592	-387 819
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	-387 819	387 819
			1 843 860	389 773	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			213 000	-213 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-154 961	154 961	
Årets resultat					317 378
Belopp vid årets slut	316 485	0	1 901 899	331 734	317 378

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	331 734
Årets resultat	317 378
Till stämmans förfogande	649 112

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	649 112
	649 112

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 901 899 kr.

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

PK



<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	1 524 606	1 435 867
Summa rörelsens intäkter		<u>1 524 606</u>	<u>1 435 867</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-840 564	-798 706
Periodiskt underhåll	Not 3	-154 961	-861 540
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 700	-25 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-105 917	-100 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-81 092	-41 692
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 208 234</u>	<u>-1 828 028</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>316 372</b>	<b>-392 161</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 006	4 342
Summa finansiella poster		<u>1 006</u>	<u>4 342</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317 378</b>	<b>-387 819</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>317 378</b>	<b>-387 819</b>

AK

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

Byggnader	Not 7	1 999 445	2 080 537
Mark		122 000	122 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	86 858	0
		<u>2 208 303</u>	<u>2 202 537</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 2 208 803 2 203 037

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta		1 101 957	989 708
Övriga fordringar	Not 10	12 796	8 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	433	327
		<u>1 115 186</u>	<u>998 149</u>

*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank 9 492 9 492  
9 492 9 492

Summa omsättningstillgångar 1 124 678 1 007 642

**Summa tillgångar****3 333 481 3 210 678**

AK



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

Medlemsinsatser

316 485

316 485

Fond för yttre underhåll

1 901 899

1 843 860

2 218 3842 160 345*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

331 734

777 592

Årets resultat

317 378

-387 819

649 112389 773

Summa eget kapital

2 867 4952 550 117**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

108 199

198 675

Skatteskulder

214

0

Fond för inre underhåll

214 277

320 979

Övriga skulder

Not 12

5 481

11 150

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

137 815

129 757

465 986660 560

Summa skulder

465 986660 560**Summa eget kapital och skulder****3 333 481****3 210 678**

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 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	0,43
Ombyggnader	4,07

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.

AK



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
<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</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 502 947	1 462 560
	Hyror	9 440	9 600
	Övriga intäkter	12 939	10 424
	Bruttoomsättning	1 525 326	1 482 584
	Hysesbortfall	-720	0
	Avsatt till inre fond	0	-46 717
	<b>1 524 606</b>	<b>1 435 867</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	89 695	102 608
	Reparationer	61 608	27 797
	El	47 574	50 158
	Uppvärmning	294 858	312 718
	Vatten	82 275	83 522
	Sophämtning	47 609	45 080
	Övriga avgifter	29 283	23 652
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 444	49 572
	Förvaltningsarvoden	74 277	76 655
	Övriga driftskostnader	61 941	26 944
	<b>840 564</b>	<b>798 706</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	154 961	861 540
	<b>154 961</b>	<b>861 540</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 400	9 400
	Medlemsavgifter	16 300	16 300
	<b>25 700</b>	<b>25 700</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	27 384	20 580
	Vicevärdsarvode	32 000	30 000
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	3 810	5 082
	Sociala kostnader	4 407	4 298
	<b>68 601</b>	<b>60 960</b>	
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	28 570	28 535
	Sociala kostnader	8 746	10 895
	<b>37 316</b>	<b>39 430</b>	
	<b>Totalt</b>	<b>105 917</b>	<b>100 389</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	81 092	41 692
	<b>81 092</b>	<b>41 692</b>	



Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 787 523	2 999 832
Årets investeringar	0	787 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 787 523	3 787 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 706 986	-1 665 294
Årets avskrivningar	-81 092	-41 692
Utgående avskrivningar	-1 788 078	-1 706 986
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 999 445</b>	<b>2 080 537</b>
Taxeringsvärde för Oxen 3		
Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
	13 400 000	13 400 000
Mark - bostäder	4 900 000	4 900 000
	4 900 000	4 900 000
Taxeringsvärde totalt	18 300 000	18 300 000
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	86 858	1 575 381,0
Omfört till byggnad	0	-787 691
Omfört till underhåll	0	-787 690
Utgående anskaffningsvärde	<b>86 858</b>	<b>0</b>
Pågående nyanläggning avser balkonger ev inglasade. Beräknad utgift uppgår till ca 4,7 milj kr och vid inglasning 6,5 milj kr och beräknas färdig 2021.		
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	0	1 608
Skattekonto	12 796	6 506
	<b>12 796</b>	<b>8 114</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433	327
	<b>433</b>	<b>327</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	1 569	7 447
Arbetsgivaravgifter	669	3 703
Övriga kortfristiga skulder	3 243	0
	<b>5 481</b>	<b>11 150</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	16 678	13 455
Förutbetalda hyror och avgifter	121 137	116 302
	<b>137 815</b>	<b>129 757</b>
<b>Övriga noter</b>		
Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev i fastigheten	<b>2 292 400</b>	<b>2 292 400</b>
Varav frigjorda	<b>2 292 400</b>	<b>2 292 400</b>

AK





**Noter**

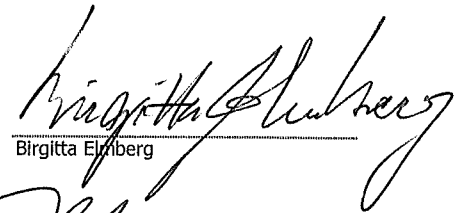
**2020-12-31**

**2019-12-31**


Eksjö 22/3 2021

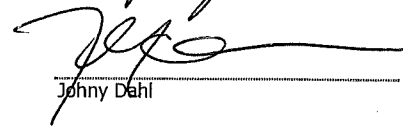
  
Gunilla Fransson

  
Ann Wirström

  
Birgitta Elmberg


  
Lena Ottey

  
Igor Takács

  
Johnny Dahl

  
Kerstin Müller

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 30 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Bernt Thuresson  
Av föreningen vald revisor

  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trafikchefen i Eksjö, org.nr. 727000-0677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trafikchefen i Eksjö 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 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.

PK

## 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 Trafikchefen i Eksjö 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

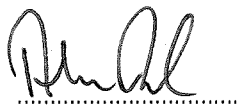
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

### Anmärkning


Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Nässjö den 30/3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Bernt Thuresson

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.

