



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF HULTET

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 Hultet i Nässjö

Org. nr. 727000-2434

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 Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Prästkragen 1 och Prästkragen 2 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 14 uppgångar med adresserna: Björnbärsvägen 30-56.

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	24 st	1	rok	1 044 m ²
		30 st	2	Rok	1 917 m ²
		48 st	3	Rok	3 840 m ²
		6 st	4	Rok	609 m ²
		<hr/>			
Garage	Hyresrätt	38 st			
		<hr/>			
Totalt		146 st			7 410 m ²

AK
SP



HSB - där möjligheterna bor

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

- Löpande byte av radiatorer.
- Påbörjat relining av avloppsstammar.
- Nytt portkodssystem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Avslutat relining - renovering av avloppsstammar.
- Löpande byte av radiatorer.
- Varmvattenberedare.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen löpande. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Takbyte omläggning.
- OVK.
- Löpande byte av radiatorer och varmvattenberedare.
- Nytt låssystem garageportar.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under 2020 pga corona.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2017-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Hyra för hyreslägenheterna höjs med 1 % 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 643 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

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

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

AK
P



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls med poströstning 2020-06-02. På stämman deltog 32 medlemmar. Extra stämma 2020-02-25 angående val av revisor. Extra stämma 2020-10-28 val av ordförande samt nya ledamöter.

Föreningen hade vid årets slut 132 medlemmar (föregående års antal 131) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Pantzar	ordförande
Jonas Svensson	vice ordförande
Birgitta Westling	ledamot, sekreterare
Jonas Cederlöf	ledamot
Nicklas Rothén	ledamot
Peter Mathiesen	ledamot
Denis Aliskovic	ledamot utsedd av HSB Göta

Anders Warell avgått under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Svensson, Birgitta Westling och Christer Pantzar.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelseledamöterna två i förening.

Vicevärdar har varit Thomas Fasth och Marie Samuelsson.

Revisor har varit Ulf-Göran Olofsson, vald av föreningen avliden slutet 2020 så Borevision fick gå in även som vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Anders Warell (avgått). Styrelsen har utsett Christer Pantzar som ersättare.

Valberedning har varit Berit Karlsson, sammankallande och Marie Samuelsson.

AK
P



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 916	4 915	4 800	5 086	4 714
Res. efter finansiella poster, tkr	-3 711	1 337	1 370	1 659	1 220
Soliditet, %	55 %	62 %	80 %	84 %	80 %
Balansomslutning, tkr	12 856	17 222	11 712	9 528	7 899
Eget kapital, tkr	7 045	10 756	9 419	8 049	6 390
Taxeringsvärde, tkr	46 796	46 796	37 285	37 285	37 285
- varav byggnad, tkr	35 347	35 347	28 374	28 374	28 374
Underhållsfond tkr	2 947	7 896	8 027	6 300	4 043
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	643	643	630
Bankskuld kr/m ²	607	607	0	0	0
Belåningsgrad,%	9,6	10	0	0	0
Räntekostnader kr/m ²	9,6	5	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	545 500	0	7 896 436	977 437	1 336 591
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	1 336 591	-1 336 591
			7 896 436	2 314 028	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			245 000	-245 000	
Anspråk från yttre underhåll -20			-5 194 034	5 194 034	
Årets resultat					-3 710 633
Belopp vid årets slut	545 500	0	2 947 402	7 263 062	-3 710 633

Föreningen äger 4 lägenheter, lghnr 5,38,41 och 59.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 263 062
Årets resultat	-3 710 633
Till stämmans förfogande	3 552 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 552 429
	3 552 429

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 947 402 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 916 114	4 915 339
Summa rörelsens intäkter		<u>4 916 114</u>	<u>4 915 339</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 678 158	-2 534 973
Periodiskt underhåll	Not 3	-5 194 034	-444 623
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 100	-47 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-298 171	-321 675
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 481	-198 521
Summa rörelsens kostnader		<u>-8 559 943</u>	<u>-3 547 592</u>
Rörelseresultat		-3 643 829	1 367 747
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 529	7 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 332</u>	<u>-38 612</u>
Summa finansiella poster		<u>-66 803</u>	<u>-31 156</u>
Resultat efter finansiella poster		-3 710 633	1 336 591
Årets resultat		-3 710 633	1 336 591

AK
0

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

Byggnader	Not 13	Not 7	8 249 132	3 640 853
Mark			340 800	340 800
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	12 060	24 120
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	7 110 406
			<u>8 601 992</u>	<u>11 116 179</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 8 602 492 11 116 679

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 183	1 163
Avräkningskonto HSB Göta			4 200 667	5 958 736
Övriga fordringar		Not 11	36 508	36 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	0	66 904
			<u>4 238 358</u>	<u>6 063 311</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 14 741 41 761
14 741 41 761

Summa omsättningstillgångar 4 253 099 6 105 072

Summa tillgångar**12 855 591****17 221 751**AK
SP

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

Medlemsinsatser

545 500

545 500

Fond för yttre underhåll

2 947 402

7 896 436

3 492 9028 441 936*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 263 062

977 437

Årets resultat

-3 710 6331 336 591

3 552 429

2 314 028

Summa eget kapital

7 045 33110 755 964**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 166 750

4 500 050

4 166 7504 500 050*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

333 300

333 300

Leverantörsskulder

425 774

729 436

Skatteskulder

265

265

Fond för inre underhåll

368 105

436 477

Övriga skulder

Not 14

23 542

29 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

492 523

436 446

1 643 5091 965 737

Summa skulder

5 810 2596 465 787**Summa eget kapital och skulder****12 855 591****17 221 751**AK
SP

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

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,14
Ombyggnad	3,33
Inventarier	20,00

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 framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 686 636 kr.

PK
EP



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
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	4 764 771	4 764 771
	Hyror	242 040	238 836
	Övriga intäkter	45 734	48 163
	Bruttoomsättning	5 052 545	5 051 770
	Avgiftsbortfall	-133 551	-133 551
	Hyresbortfall	-2 880	-2 880
		4 916 114	4 915 339
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	47 359	60 888
	Reparationer	54 509	53 738
	Uppvärmning	1 488 303	1 337 347
	Vatten	372 041	353 967
	Sophämtning	48 507	52 954
	Övriga avgifter	60 869	48 610
	Fastighetsavgift/fastighetskatt	145 960	145 960
	Förvaltningsarvoden	166 602	169 515
	Övriga driftskostnader	294 008	311 995
		2 678 158	2 534 973
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	5 194 034	444 623
		5 194 034	444 623
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 200	9 900
	Medlemsavgifter	37 900	37 900
		48 100	47 800
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 500	51 500
	Vicevärdsarvode	42 000	43 500
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	15 657	0
	Sociala kostnader	26 419	23 760
		138 576	122 760
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	144 495	173 103
	Sociala kostnader	15 100	25 812
		159 595	198 915
	Totalt	298 171	321 675
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	329 421	186 461
	Inventarier	12 060	12 060
		341 481	198 521



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2050	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2071	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 509 920	14 509 920
Årets investeringar	4 937 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 447 620	14 509 920
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 869 067	-10 682 606
Årets avskrivningar	-329 421	-186 461
Utgående avskrivningar	-11 198 488	-10 869 067
Utgående bokfört värde	8 249 132	3 640 853
Taxeringsvärde för Prästkragen 1 och 2		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	347 000	347 000
	35 347 000	35 347 000
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	449 000	449 000
	11 449 000	11 449 000
Taxeringsvärde totalt	46 796 000	46 796 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	102 090	102 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 090	102 090
Ingående avskrivningar	-77 970	-65 910
Årets avskrivningar	-12 060	-12 060
Utgående avskrivningar	-90 030	-77 970
Bokfört värde	12 060	24 120
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 110 406	2 193 746
Årets investering	2 765 041	4 916 660
Omfört till byggnad	-4 937 700	0
Omfört till underhåll	-4 937 747	0
Utgående anskaffningsvärde	0	7 110 406
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	26 508	26 508
Övriga fordringar	10 000	10 000
	36 508	36 508
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	66 904
	0	66 904

PK
EP



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek	987431	1,15%	2022-06-30	2 250 028	166 648
Stadshypotek	987432	1,88%	2027-06-30	2 250 022	166 652
				4 500 050	333 300
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 166 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 833 550
Kortfristig del av långfristig skuld					333 300
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				10 601 000	10 601 000
Varav obelånade				4 910 000	10 601 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				12 914	17 506
Arbetsgivaravgifter				5 304	9 906
Övriga kortfristiga skulder				5 324	2 401
				23 542	29 813
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				108 046	43 661
Förutbetalda hyror och avgifter				384 477	392 785
				492 523	436 446



Noter

2020-12-31 2019-12-31

Nässjö

18/4 2021

Birgitta Westling

Christer Pantzar

Denis Aliskovic

Jonas Cederlöf

Jonas Svensson

Niclas Rothén

Peter Mathiesen

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 28 avgivits beträffande denna årsredovisning

Emil Persson

Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hultet, org.nr. 727000-2434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hultet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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
SP

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 Hultet 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 ått 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.

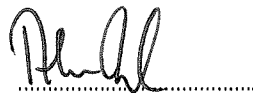
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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

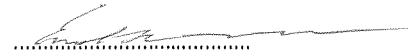
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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 28/4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Emil Persson

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

