



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Mistluren i Västervik

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västervik kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970-1971 på fastigheten Geväret 1 i Västervik, som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress Östersjövägen 38 – 50.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 november 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 46.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann-Katrin Kreutz, ordförande
Jan-Peter Brinkby, vice ordförande
Karin Markström, sekreterare
Ronja Synstad
Håkan Eriksson,
Berit Tall, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann-Katrin Kreutz, ordförande
Jan-Peter Brinkby, vice ordförande
Karin Markström, sekreterare
Ronja Synstad
Håkan Eriksson, t o m 2020-09-21
Berit Tall, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Tom Tengver

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ann-Katrin Kreutz, Karin Markström och Ronja Synstad samt suppleant Tom Tengver.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ann-Katrin Kreutz, Karin Markström, Jan-Peter Brinkby och Håkan Eriksson t o m 2020-09-21, två i förening. *At*



Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Brigitte Konrad, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Ann-Katrin Kreutz och Karin Markström via poströstning. Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Ann-Katrin Kreutz och Karin Markström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lisbeth Svensson (ordförande) och Louise Le Pluart.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sju bostadshus med totalt tjugoen trapphus. Fastighetens areal är 27 200 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	63	
3 rum	63	
Lägenheter bostadsrätt	126	9 135
Garage	52	
P-platser för uthyrning	89	
P-platser för besökare	8	

Gemensamma utrymmen

Hobbylokal och gymlokal i hus 46.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *AO*

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Ytterbågarna i samtliga fönster har bytts ut från trä till aluminium. Även fönsterkarmarna har fått en beklädnad av aluminium. Samtliga tak har fått ny beläggning.
2000	16 nya besöksparkeringar har färdigställts.
2004	Byte av lysrörsarmaturer i trapphus och tvättstugor.
2008	Energideklaration.
2009-10	Stambyte med badrumsrenovering.
2011	OVK-besiktning godkänd.
2012	Byte av tvättmaskiner, torkskåp och kondensumlare.
2014	Postboxar. Miljöhus. Renovering av garagelänga. Ombyggnation lekplats.
2015	Bredbandsanslutning. Takrenovering hus 46-50.
2016	Påbörjat projekt av ny utemiljö. Takrenovering hus 38-44. OVK-besiktning godkänd.
2017	Utemiljöprojekt avslutat. Införande av gemensam el.
2018	Energideklaration.
2019	Motionslokal

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering i miljöhus.

Övrigt

Föreningen har en egen hemsida. Adress: <https://www.hsb.se/sydost/brf/mistluren>
En Facebooksida har startats av Nina Nilsson som även är ansvarig för hemsidan.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	1 219,8	1 322,5	1 386,2	1 415,0	1 428,6
Värmekostnad kr/kvm	106,4	112,4	119,5	119,0	120,0
Lokal- och bostadsyta är 9 135 kvm					
Vatten i kbm	8 362	8 609	8 003	7 748	8 358
Kubikmeter per lägenhet	66	68	64	61	66

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 17 augusti 2020 av delar av styrelsen samt representant från Riksbyggen.

AO



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften 3 % per 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 600 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 126 bostadsrätter har under året 11 (10) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 157 (154). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 587	5 687	5 642	5 458	5 289
Resultat efter finansiella poster (tkr)	297	350	134	649	-1 226
Balansomslutning (tkr)	29 405	30 259	30 752	31 040	31 306
Eget kapital (tkr)	11 361	11 064	10 713	10 579	9 929
Taxeringsvärde (tkr)	73 233	73 233	54 249	54 249	54 249
-varav byggnad (tkr)	55 489	55 489	42 455	42 455	42 455
Soliditet (%)	39	37	35	34	32
Likviditet	24	29	20	43	53
Justerad likviditet	75	71	57		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	583	583	583	583	571
Total låneskuld (tkr)	16 165	17 163	17 869	18 597	19 325
Låneskuld (kr/kvm*)	1 770	1 879	1 956	2 036	2 115
Underhållsfond (tkr)	3 752	3 581	3 567	3 719	3 537
Avskrivning (kr/kvm*)	93	91	91	91	64
Räntekostnader (kr/kvm*)	26	26	27	37	40
Räntekänslighet (%)	3,0	3,2	3,4	3,5	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

As



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 247 400	0	3 581 105	5 884 664	350 346
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	350 346	-350 346
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			365 000	-365 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-194 397	194 397	
Årets resultat					297 448
Belopp vid årets utgång	1 247 400	0	3 751 708	6 064 407	297 448

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 365 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 225 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	6 235 010,13
Årets resultat	297 447,69
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-365 000,00
I anspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	194 397,00
Summa till stämmans förfogande	6 361 854,82

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 361 854,82
-------------------------	--------------

AO

**RESULTATRÄKNING**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 587 116	5 687 007
Summa rörelseintäkter		5 587 116	5 687 007
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 454 620	-3 431 270
Övriga externa kostnader	Not 4	-469 428	-451 984
Underhåll enligt plan	Not 5	-194 397	-305 299
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 234	-72 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-849 275	-834 946
Summa rörelsekostnader		-5 052 955	-5 095 659
Rörelseresultat		534 162	591 348
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 714	-241 002
Summa finansiella poster		-236 714	-241 002
Årets resultat		297 448	350 346

Tilläggsupplysning

Årets resultat	297 448	350 346
Reservering till fond för yttre underhåll	-365 000	-319 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	194 397	305 299
Överföring till balanserat resultat	126 845	336 645

A0

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

Byggnader och mark	Not 8	27 536 411	28 273 137
Inventarier och installationer	Not 9	52 299	41 177
Summa materiella anläggningstillgångar		27 588 710	28 314 314

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**27 589 210** **28 314 814****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		1 494 947	1 512 746
Övriga kortfristiga fordringar		61	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	320 680	431 526
Summa kortfristiga fordringar		1 815 688	1 944 334

Summa omsättningstillgångar**1 815 688** **1 944 334****Summa tillgångar****29 404 898** **30 259 148**

A6

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

Insatser		1 247 400	1 247 400
Fond för yttre underhåll		3 751 708	3 581 105
Summa bundet eget kapital		4 999 108	4 828 505

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		6 064 407	5 884 664
Årets resultat		297 448	350 346
Summa fritt eget kapital		6 361 855	6 235 010

Summa eget kapitalNot 12 **11 360 963** **11 063 515****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	10 468 618	12 530 152
Summa långfristiga skulder		10 468 618	12 530 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 696 461	4 632 667
Medlemmarnas inre fond	Not 14	882 429	815 847
Leverantörsskulder		117 498	444 294
Aktuell skatteskuld	Not 15	16 802	15 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	795	2 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	861 332	754 631
Summa kortfristiga skulder		7 575 317	6 665 481

Summa skulder**18 043 935** **19 195 633****Summa eget kapital och skulder****29 404 898** **30 259 148**

A0

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,78% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt med 5%. Avskrivningstiden är 20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 555 341 kr.

Ac



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 322 240	5 322 240
	Hysesintäkt garage och bilplatser	216 207	205 920
	Hysesintäkt övrigt	0	1 000
	Årsavgift el	178 646	294 150
	Avsatt till inre fond	-150 004	-150 004
	Ovriga intäkter i verksamheten	1 189	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 640	13 702
	Ovriga fakturerade kostnader	200	0
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	-1
		<u>5 587 116</u>	<u>5 687 007</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-244 871	-124 751
	El	-430 251	-493 495
	Uppvärmning	-971 755	-1 027 024
	Tomträttsavgäld	-309 328	-309 328
	Vatten	-394 033	-386 874
	Renhållning	-170 278	-125 360
	Bevakningskostnader	-2 385	0
	TV, bredband, iptelefoni	-134 564	-134 564
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 088
	Serviceavtal	-69 267	-83 974
	Fastighetskötsel och lokalvård	-477 924	-485 422
	Försäkringar	-53 356	-57 040
	Fastighetsskatt	-192 384	-185 832
	Ovriga driftskostnader	-4 224	-14 518
		<u>-3 454 620</u>	<u>-3 431 270</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 875	-15 000
	Förvaltningskostnader	-310 997	-305 885
	Kostnader överlåtelse och pant	-18 447	-16 742
	Föreningsverksamhet	-19 247	-14 684
	Kontorsutrustning och -material	-5 038	-4 656
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 617	-14 892
	Konsulter	-21 007	0
	Förbrukningsinventarier	-13 568	-21 247
	Medlemsavgifter HSB	-45 657	-44 815
	Stämma och styrelse	-6 975	-14 063
		<u>-469 428</u>	<u>-451 984</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-107 500	-305 299
	Underhåll mark och utemiljö	-86 897	0
		<u>-194 397</u>	<u>-305 299</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-54 500	-35 300
	Löner för anställda	-11 040	-15 123
	Ovriga arvoden	-3 000	-5 000
	Revisionsarvode	-1 500	-4 000
	Sociala avgifter	-15 194	-12 737
		<u>-85 234</u>	<u>-72 160</u>
	* Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-585 371	-585 371
	Markanläggningar	-223 900	-223 900
	Installationer	-31 505	-21 100
	Inventarier	-8 499	-4 575
		<u>-849 275</u>	<u>-834 946</u>

A0

**Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090.

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 503 778	34 503 778
Årets investering byggnader	104 050	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 550 023	4 550 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 157 851	39 053 801

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-10 036 941	-9 430 470
Årets avskrivningar byggnader	-616 876	-606 471
Ingående avskrivningar markanläggningar	-743 723	-519 823
Årets avskrivningar markanläggningar	-223 900	-223 900
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 621 440	-10 780 664

Utgående bokfört värde	27 536 411	28 273 137
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	23 954 011	24 466 837
Bokförda värden markanläggningar	3 582 400	3 806 300

Fastighetsbeteckning: Geväret 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	55 000 000	17 000 000	72 000 000	72 000 000
Lokaler	1971	489 000	744 000	1 233 000	1 233 000
		55 489 000	17 744 000	73 233 000	73 233 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	69 291	23 539
Årets investeringar	19 621	45 752
Utgående anskaffningsvärden	88 912	69 291
Ingående avskrivningar	-28 114	-23 539
Årets avskrivningar	-8 499	-4 575
Utgående avskrivningar	-36 613	-28 114
Utgående bokfört värde	52 299	41 177

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem - tio år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	64 376	60 131
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	8 200	0
Förutbetalda kabel-TV och bredband	36 082	36 082
Förutbetalda fastighetsskötsel	113 187	111 693
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	103 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 835	120 620
	320 680	431 526

Ac

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 247 400	0	3 581 105	5 884 664	350 346
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	350 346	-350 346
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			365 000	-365 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-194 397	194 397	
Årets Resultat					297 448
Belopp vid årets utgång	1 247 400	0	3 751 708	6 064 407	297 448

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-06-01	1,47%	2021-06-01	3 978 100	87 432
Stadshypotek AB	2022-07-30	1,55%	2022-07-30	3 562 500	125 000
Stadshypotek AB	2024-07-30	1,30%	2024-07-30	3 624 884	125 016
Stadshypotek AB	2025-07-30	1,30%	2025-07-30	3 656 250	125 000
Tjustbygdens Sparbank	2021-04-01	1,18%	2021-04-01	1 343 345	85 292
				16 165 079	547 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	10 468 618
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 190 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	13 426 379
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	21 063 750	21 063 750
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	21 063 750	21 063 750

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	815 847	852 151
Avsättning	150 004	150 004
Uttag	-83 422	-186 309
	882 429	815 847

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	16 801	15 519
Slutskatteskuld föregående år	1	1
	16 802	15 520

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	795	795
Personalens källskatt	0	1 143
Arbetsgivaravgifter	0	584
	795	2 522

Ao


AM




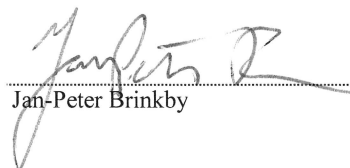
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och arvoden	7 303	1 380
Upplupna sociala avgifter	1 636	434
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	230 012	242 019
Upplupna räntekostnader	19 059	20 645
Upplupen revision	13 000	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	486 887	473 162
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 436	1 991
	861 332	754 631


Västervik 12/4 2021


Ann-Katrin Kreutz



Berit Tall

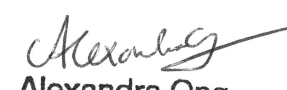

Jan-Peter Brinkby


Karin Markström


Ronja Synstadv

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-12


Brigitte Konrad
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mistluren i Västervik, org.nr. 733600-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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, förfälskning, 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.

AD

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 Mistluren i Västervik för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Västervik den 12/4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Brigitte Konrad
Av föreningen vald revisor