

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg

Org.nr 749600-0675

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 67:e verksamhetsår.

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 Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1951-1952 på fastigheten Tranan 3 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna Östra vägen 67-69.

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	26 st	1 rok	606,5 m ²
		28 st	2 rok	1 593 m ²
		5 st	3 rok	374,5 m ²
		2 st	4 rok	163 m ²
		61 st		2 737 m ²
Lokaler	Hyresrätt	9 st		325,5 m ²
		12 st		
		21 st		
		46 st		325,5 m ²
Totalt		107 st		3 062,5 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- 2001–2002 om dränering, av fastighet, samt byte yttre stammar
- 2005–2006 byte av lägenhets- och takfönster
- 2010–2011 byte av V/A-stammar. I samband med detta renoverades badrum
- 2013 målning av samtliga fasadsocklar och källarfönster
- 2014 renovering av balkonger och nya räcken. Injustering av värmesystemet, samt byte av alla termostater
- 2015 byte av samtliga lägenhetsdörrar, samt installation av postboxar
- 2016 ny ytterbelysning på husfasader, samt ommålning av källargolv
- 2017 byte av takpannor, renovering av fasadskador
- 2017 installation av solceller
- 2018 OVK besiktning
- 2019 El renovering i allmänna utrymmen

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utbyte av källarfönster
- Justering av parkeringsplatser, samt asfalten
- Förnyelser av rabatter
- Impregnering av gavlar 5 stycken, plus målning av två
- Plåtarbete över garage

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2020-11-02.

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

- Byte av fönster på 3:e våningen
- Byte av dörrstängare

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 168 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 1 229 000.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 834 kr/m² bostadslägenhetsyta. Garage, P-platser och lokalhyrorna höjdes med 1 % från och med 2020-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från och med 2021-01-01. Dessutom höjs garage, p-platser och lokalhyror med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 842 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 273 388 kr. Under året har föreningen amorterat 283 064 kr.



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, ESF
- Fastighetsförsäkring, LF
- Trippelavtal, Telia
- Lokalvård, Warbergs städ

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-04. På stämman deltog 14 medlemmar.

I början av året hade föreningen 56 (55) st medlemmar. Under året har det tillkommit 3 st nya medlemmar till föreningen. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 59 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Marita Larsson	ledamot, ordförande
Ingemar Tillerås	ledamot, vice ordförande
Felicia Waernqvist	ledamot, sekreterare
Billy Larsson de Kock	ledamot
Anette Haar	ledamot
Lennart Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Marita Larsson, samt ledamöterna Anette Haar och Felicia Wearnqvist.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marita Larsson, Ingemar Tillerås, Anette Haar och Billy de Kock, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning, Varbergskontoret.

Revisor har varit Lars-Erik Larsson med Johan Sandberg som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Anette Haar, med Ingemar Tillerås som suppleant.

Valberedning har varit Jörgen Andreasson som sammankallande och Jimmy Karlsson.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	2 574	2 571	2 561	2 679	2 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	266	429	515	562
Balansomslutning, tkr	16 981	17 701	17 684	17 617	12 425
Eget kapital, tkr	2 253	2 674	2 408	1 979	1 464
Taxeringsvärde, tkr	34 986	34 986	26 733	26 733	26 733
- varav byggnad, tkr	23 386	23 386	18 733	18 733	18 733
Underhållsfond tkr	7 69	1 036	483	199	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	834	834	834	834	826
Bankskuld kr/m ²	5 215	5 311	5 415	5 518	3 785
Belåningsgrad %	40,8	41,6	55,4	56,5	38,7
Räntekostnader kr/m ²	83	94	103	101	102

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 550	0	1 035 778	1 291 353	266 494
Avsättning Underhåll 2020			300 000	-300 000	
Ianspråk årets underhåll 2020			-566 453	566 453	
Överföring till balanserat resultat				266 494	-266 494
Årets resultat					-420 736
Belopp vid årets slut	80 550	0	769 325	1 824 299	-420 736

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 824 299
Årets resultat	<u>-420 736</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	1 403 563
Balanserad vinst	<u>1 403 563</u>
	1 403 563

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 769 325 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 573 996	2 570 869
Summa rörelsens intäkter		<u>2 573 996</u>	<u>2 570 869</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 547 725	-1 351 127
Periodiskt underhåll	Not 3	-566 453	-35 497
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 300	-32 938
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-66 725	-75 588
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-555 502	-555 502
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 769 705</u>	<u>-2 050 652</u>
Rörelseresultat		-195 709	520 217
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 383	3 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 411	-257 556
Summa finansiella poster		<u>-225 027</u>	<u>-253 723</u>
Årets resultat		-420 736	266 494
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-420 736	266 494
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		566 453	35 497
Resultat efter fondförändring		-154 283	1 991 <i>fr</i>

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

Byggnader	Not 7	15 217 093	15 723 839
Mark		43 452	43 452
Markanläggningar	Not 8	80 000	120 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	70 048	78 804
		<u>15 410 593</u>	<u>15 966 095</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 15 411 093 15 966 595

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 184	5 542
Avräkningskonto HSB Göta		967 271	434 675
Övriga fordringar	Not 11	32 574	32 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	60 837	61 995
		<u>1 069 866</u>	<u>534 786</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	1 200 000
---------------------------------	--------	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar 1 569 866 1 734 786

Summa tillgångar**16 980 959****17 701 381** tk

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

Medlemsinsatser

80 550

80 550

Fond för yttre underhåll

769 325

1 035 778

849 8751 116 328*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 824 299

1 291 353

Årets resultat

-420 736266 4941 403 5631 557 846

Summa eget kapital

2 253 4382 674 174**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

11 993 45814 254 487

11 993 458

14 254 487

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 279 930

283 064

Leverantörsskulder

166 601

195 379

Skatteskulder

10 390

8 011

Fond för inre underhåll

3 132

3 132

Övriga skulder

Not 15

34 124

29 613

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

239 886253 5212 734 063772 720

Summa skulder

14 727 52115 027 207**Summa eget kapital och skulder****16 980 959****17 701 381** fr.

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	1,5
Ombyggnader	3,1
Markanläggning	5,0
Inventarier	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/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. *pn*



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 282 915	2 283 684
Hyror	255 813	256 278
Övriga intäkter	35 268	30 907
	2 573 996	2 570 869
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	428 159	342 403
Reparationer	61 699	112 693
El	41 229	42 352
Uppvärmning	342 935	352 155
Vatten	147 006	138 345
Sophämtning	56 947	47 728
Kabel-TV, internet	139 429	47 954
Övriga avgifter	29 641	31 376
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 236	95 857
Förvaltningsarvoden	109 584	107 124
Övriga driftskostnader	92 860	33 140
	1 547 725	1 351 127
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	566 453	35 497
	566 453	35 497
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 500	9 138
Medlemsavgifter	23 800	23 800
	33 300	32 938



Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	49 490	47 895
	Revisorsarvode	2 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	896	7 056
	Sociala kostnader	14 339	16 637
		<u>66 725</u>	<u>75 588</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	506 746	506 746
	Inventarier	8 756	8 756
	Markanläggningar	40 000	40 000
		<u>555 502</u>	<u>555 502</u> ^{fr}



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1953	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 680 806	22 012 207
Årets investeringar	0	668 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 680 806	22 680 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 956 967	-6 450 221
Årets avskrivningar	-506 746	-506 746
Utgående avskrivningar	-7 463 713	-6 956 967
Utgående bokfört värde	15 217 093	15 723 839
Taxeringsvärde för Tranan 3		
Byggnad - bostäder	22 200 000	22 200 000
Byggnad - lokaler	1 186 000	1 186 000
	23 386 000	23 386 000
Mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde totalt	34 986 000	34 986 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-680 000	-640 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående avskrivningar	-720 000	-680 000
Bokfört värde	80 000	120 000
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	87 560	0
Årets investeringar	0	87 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 560	87 560
Ingående avskrivningar	-8 756	0
Årets avskrivningar	-8 756	-8 756
Utgående avskrivningar	-17 512	-8 756
Bokfört värde	70 048	78 804
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	32 574	32 574
	32 574	32 574
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 837	61 995
	60 837	61 995



Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-11-04	2021-02-04	3 mån	0,30%	500 000
					500 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2852757620	1,45%	2025-03-25	2 419 357	75 604
Swedbank Hypotek	2852757646	1,67%	2022-05-25	2 400 456	75 604
Swedbank Hypotek	2852757687	1,46%	2023-05-25	2 400 457	75 604
Swedbank Hypotek	2859137081	1,36%	2021-06-23	2 053 118	2 053 118
Swedbank Hypotek	2859137131	1,56%	2024-04-25	5 000 000	0
				14 273 388	2 279 930
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 993 458
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 603 088
Kortfristig del av långfristig skuld				2 279 930	283 064
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 257 000	15 257 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				15 447	14 396
Arbetsgivaravgifter				14 339	15 217
Övriga kortfristiga skulder				4 338	0
				34 124	29 613
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				22 431	22 312
Övriga upplupna kostnader				10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter				207 455	221 209
				239 886	253 521



Noter

2020-12-31

2019-12-31

Varberg 8 / 2 2021


Anette Haar


Billy De Kock


Felicia Waernqvist


Ingemar Tillerås


Marita Larsson


Lennart Andersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - **02 - 08** avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars-Erik Larsson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi 2021-02-15
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Österhed i Varberg, org.nr. 749600-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österhed i Varberg 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Varberg den 8 / 2 2021



Fiola Rexhepi
2021-02-15
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars-Erik Larsson
Av föreningen vald revisor