



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Vega i Kalmar

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 Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 på fastigheten Granen 6 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Frejagatan 5 och Vegagatan 8.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-08.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Sanna Rehnman, ordförande
Stina Sandholm, sekreterare
Ann-Marie Almheden
Daniel Philipsson
Kerstin Ekblad
Philip Börjesson
Johan Karlsson, utsedd av HSB Sydost
Suppleant: Charlotta Ek Gutenius

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Charlotta Ek Gutenius, ordförande
Philip Börjesson, sekreterare (t.o.m. 10 november 2020)
Sanna Rehnman
Ann-Marie Almheden
Daniel Philipsson
Kerstin Ekblad
Maria Mazetti, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ann-Marie Almheden, Daniel Philipsson och Charlotta Ek Gutenius.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.



Föreningens firma har under året tecknats av Philip Börjesson, Charlotta Ek Gutenius och Daniel Philipsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roland Abels med Sigbert Rickardsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Daniel Philipsson med Kerstin Ekblad som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Wilsson (ordförande) och Luis Boaventura Fernandes.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av JP Fastighetsservice AB.

Under året har HSB Fastighetsförvaltning AB, varit förvaltare.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fem trapphus. Fastighetens areal är 2 835 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	6	
2 rum	25	
3 rum	5	
Bostäder med bostadsrätt	36	1 907 kvm
Lokaler med bostadsrätt	1	22 kvm

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett samlingsrum och ett styrelserum.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har 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. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Vid ombyggnad av lägenhet 36 lades uppvärmning i hall och wc på bottenvåningen, av typ elburen golvvärme, över på föreningen. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

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

År	Åtgärd
1991	Totalrenovering: Nya fönster, stammar, balkonger och elnät Ny puts och isolering av fasader Installation av hissar
2004	Byggnation av cykelförråd på Vegagatan
2006	Byte av tvättmaskin och mangel i Vegahuset samt torktumlare i Frejehuset
2010	Modernisering av 3 hissar
2011	Modernisering av 2 hissar
2014	Fiberanslutning Målning av takfot och vindskivor
2015	Byte till LED-belysning utomhus i cykel- och soprum samt på vinden i Vegahuset
2016	Lagning av fasadskador Byte av inkommande kallvattenservis
2018	Målning av trapphus på Frejagatan Byte till LED-belysning i trapphusen på Frejagatan Energideklaration Ombyggnad av lokal till lägenheter Omplanering av innergård
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och Energideklaration Installation av närvarostyrd belysning i två trapphus

Miljöfrämjande åtgärder

Bostadsrättsföreningen källsorterar soporna sedan 1991. Kompostering av trädgårdsavfall. LED-belysning. Årlig service/översyn av Kalmar Energi på värmeanläggning. Installerat närvarostyrd belysning i två trapphus.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	223,3	231,7	234,9	239,5	244,6
Omräkning till normalår i MWh 1)	265,3	260,4	255,7	258,6	261,4
Värmekostnad kr/kvm	102	103	103	103	106
Lokal- och bränsleyta är 1 929 kvm					
El i MWh	24,7	26,4	25,2	28,2	25,4

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

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

- Ny torktumlare i tvättstugan på Frejgatan
- Alla åtgärder efter OVK klara
- Ökade reparationer av lås och dörrar till följd av flera inbrott i föreningen

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 och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 14 april 2020 av Olle Österberg, från HSB Sydost.



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2021. Föreningen har förnyat bredbandsavtalet med Telia. Avgiften för bredband ingår från den 1 oktober 2018 i avgiften.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 924 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 9 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54 (53). 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)	1 813	1 831	1 733	1 822	1 817
Resultat efter finansiella poster	-238	28	971	439	422
Balansomslutning (tkr)	16 960	17 398	19 758	12 193	12 632
Eget kapital (tkr)	7 437	7 676	7 648	2 806	2 367
Soliditet (%)	44	44	38	23	19
Taxeringsvärde (tkr)	32 758	32 758	24 845	24 845	24 845
-varav byggnad (tkr)	20 522	20 522	16 828	16 828	16 828
Likviditet (%)	55	74	195	214	243
Justerad Likviditet (%)	514	595	880		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	924	924	924	930	930
Total låneskuld (tkr)	9 186	9 461	11 799	9 074	9 927
Låneskuld (kr/kvm*)	4 817	4 961	6 117	4 756	5 203
Underhållsfond (tkr)	723	983	1 011	992	865
Avskrivning (kr/kvm*)	203	203	201	130	130
Räntekostnader (kr/kvm*)	68	78	99	99	105
Räntekänslighet (%)	5	5	6	5	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.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 693	3 867 471	983 310	2 756 185	27 971
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				27 971	-27 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-410 604	410 604	
Årets resultat					-238 160
Belopp vid årets utgång	40 693	3 867 471	722 706	3 044 759	-238 160

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 150 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 119 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

- 2021 Byte av lås i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen
- 2021 Installera passersystem i entréer och källardörrar
- Inom de närmsta åren ska stambyte utföras på Vegagatan. Källarutrymmen kommer att ses över samtidigt som stambytet

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 784 155,23
Årets resultat	-238 160,30
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	410 604,00
Summa till stämmans förfogande	2 806 598,93

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 806 598,93
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2 1 813 455 1 831 079
1 813 455 1 831 079**Summa rörelseintäkter****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -869 261 -861 635

Övriga externa kostnader

Not 4 -190 357 -178 267

Underhåll enligt plan

Not 5 -410 604 -148 064

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -64 528 -86 954

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -387 347 -387 347

Summa rörelsekostnader-1 922 097 -1 662 266**Rörelseresultat****-108 642** **168 813****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0 6 993

Räntekostnader och liknande resultatposter

-129 519 -147 835**Summa finansiella poster****-129 519** **-140 842****Årets resultat****-238 160** **27 971****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

-238 160 27 971

Reservering till fond för yttre underhåll

-150 000 -120 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

410 604 148 064

Överföring till balanserat resultat**22 444** **56 034**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>13 821 174</u>	<u>14 208 521</u>
	13 821 174	14 208 521

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>13 821 674</u>	<u>14 209 021</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

963	1 163
-----	-------

Avräkningskonto HSB

3 121 981	3 164 734
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

0	1 128
---	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>15 222</u>	<u>21 906</u>
	3 138 166	3 188 932

*Summa kortfristiga fordringar***Summa omsättningstillgångar**

<u>3 138 166</u>	<u>3 188 932</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>16 959 840</u>	<u>17 397 953</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	40 693	40 693
Upplåtelseavgifter	3 867 471	3 867 471
Fond för yttre underhåll	722 706	983 310
Summa bundet eget kapital	4 630 870	4 891 474

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 044 759	2 756 185
Årets resultat	-238 160	27 971
Summa fritt eget kapital	2 806 599	2 784 155

Summa eget kapitalNot 11 **7 437 469** **7 675 629****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 800 000	5 386 430
Summa långfristiga skulder		3 800 000	5 386 430

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 386 430	4 075 000
Leverantörsskulder		131 933	69 893
Aktuell skatteskuld	Not 13	4 153	3 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 123	1 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	198 732	186 444
Summa kortfristiga skulder		5 722 371	4 335 894

Summa skulder**9 522 371** **9 722 324****Summa eget kapital och skulder****16 959 840** **17 397 953**



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 1,64% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

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 inspråkstagande 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 6 634 258 kr.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 763 292	1 763 292
	Årsavgifter lokaler	25 320	25 320
	Hysesintäkt lokaler	7 600	7 800
	Hysesintäkt övrigt	400	2 040
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 067	2 328
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 775	5 339
	Övriga fakturerade kostnader	0	24 960
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	0
		1 813 455	1 831 079
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-97 216	-90 946
	El	-61 496	-68 382
	Uppvärmning	-197 350	-198 029
	Vatten	-82 702	-78 711
	Renhållning	-46 711	-46 711
	TV, bredband, iptelefoni	-94 825	-94 804
	Obligatoriska besiktningar	0	-13 104
	Serviceavtal	-4 417	-4 050
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 773	-31 214
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-167 494	-154 470
	Försäkringar	-12 321	-13 088
	Fastighetsskatt	-53 024	-51 152
	Övriga driftskostnader	-30 932	-16 973
		-869 261	-861 635



Not 4 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-9 905	-9 554
Förvaltningskostnader	-130 018	-126 187
Andrahandsuthyrningsavgift	-237	0
Kostnader överlåtelse och panter	-13 954	-6 501
Föreningsverksamhet	0	-599
Kontorsutrustning och -material	-383	-5 196
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 343	-5 025
Förbrukningsinventarier	-9 467	-4 325
Medlemsavgifter HSB	-16 999	-16 691
Stämma och styrelse	0	-4 190
Arrende, hyra, leasing	-1 050	0
	-190 357	-178 267
Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	-72 358	-15 251
Underhåll tvättstuga	-37 842	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-298 417	-57 479
Underhåll installationer	0	-75 334
Underhåll övrigt	-1 987	0
	-410 604	-148 064
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-44 350	-54 800
Löner för anställda	0	-7 800
Övriga arvoden	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-447	0
Revisionsarvode	-4 000	-5 500
Sociala avgifter	-12 731	-18 854
	-64 528	-86 954
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-366 851	-366 851
Markanläggningar	-20 496	-20 496
Summa avskrivningar	-387 347	-387 347

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 315 489	22 315 489
Ingående anskaffningsvärde mark	33 010	33 010
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	614 875	614 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 963 374	22 963 374

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 416 519	-6 049 668
Årets avskrivningar byggnader	-366 851	-366 851
Ingående avskrivningar markanläggningar	-40 992	-20 496
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 496	-20 496
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 844 858	-6 457 511

Nedskrivning byggnader	-2 297 342	-2 297 342
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	13 821 174	14 208 521
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	13 234 777	13 601 628
Bokförda värden mark	33 010	33 010
Bokförda värden markanläggningar	553 387	573 883

Fastighetsbeteckning: Granen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	20 400 000	12 200 000	32 600 000	32 600 000
Lokaler	1991	122 000	36 000	158 000	158 000
		20 522 000	12 236 000	32 758 000	32 758 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	15 074	13 857
Förutbetalda fastighetsskötsel	0	6 610
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148	1 439
	15 222	21 906

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 693	3 867 471	983 310	2 756 185	27 971
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	27 971	-27 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			150 000	-150 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-410 604	410 604	
Årets Resultat					-238 160
Belopp vid årets utgång	40 693	3 867 471	722 706	3 044 759	-238 160

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,90%	2023-09-30	3 800 000	0
Stadshypotek AB		1,28%	2021-06-30	2 936 430 *	0
Stadshypotek AB		1,31%	2021-12-01	2 450 000 *	275 000
				9 186 430	275 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 800 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 100 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					7 811 430
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	17 179 000	17 179 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 179 000	17 179 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 153	3 390
	4 153	3 390

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 123	1 167
	1 123	1 167

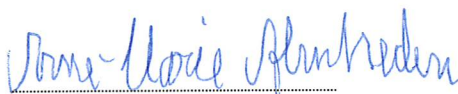
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	42 364	35 962
Upplupna räntekostnader	1 694	1 884
Upplupen revision	10 000	9 574
Förutbetalda årsavgifter och hyror	133 625	138 186
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 049	838
	<u>198 732</u>	<u>186 444</u>

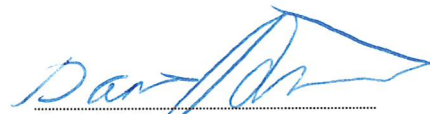
Kalmar 29/3 2021




Charlotta Ek Guténius



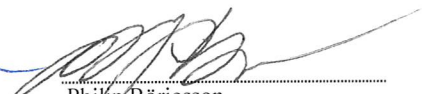
Anne-Mari Almheden



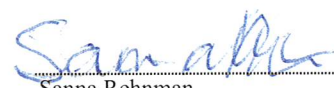
Daniel Philipsson



Kerstin Ekblad



Philip Börjesson

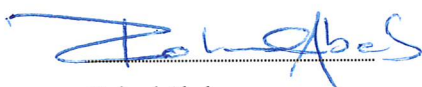


Sanna Rehnman



Maria Mazetti

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4-16



Roland Abels
Revisor vald av föreningsstämman



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vega i Kalmar, org.nr. 732400-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Vega i Kalmar för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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.

Kalmar den 16/4 2021

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Roland Abels
Av föreningen vald revisor