

Årsredovisning för

# **HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby**

714800-2293

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Upplands Väsby, 714800-2293, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:13, 28:17, 28:19, 28:20, 28:21 och 28:29 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1967-68. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 833 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 147 101 tkr, varav byggnadsvärdet är 102 103 tkr och markvärdet 44 998 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	136	12256
<b>Fördelning per fastighet</b>		
- Vilunda 28:13	34	3064
- Vilunda 28:20	34	3064
- Vilunda 28:21	34	3064
- Vilunda 28:29	34	3064
Lokaler (ink förråd)	4	165
Garage	90	0
Bilplatser	111	0
	<hr/>	<hr/>
	341	12 421

Alla lokaler nyttjas av föreningen.

### Fastighetsadresser

Hammarbyvägen 68-70  
Holmvägen 1-2

## Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Förvaltare har varit Mehmet Arslan.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland avseende energiavtal.

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Hans Sedin

Mehmet Arslan

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Susanne Aaro

Martin Nordström

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bo Johansson och Hans Sedin samt bland suppleanterna Susanne Aaro.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Johansson, Daniel Nämnd, Bo Johansson och Hans Sedin, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 180 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Olof Andersson med Alexander Nevdahl som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Bertil Jonsson, Tuija Forsén, Marko Espinoza och Niclas Dimander med Bertil Jonsson som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	10 338	9 880	9 742	9 468	9 410
Årets resultat, tkr	-72	936	850	98	767
Fond för yttre underhåll, tkr	2 506	2 593	2 708	2 878	2 772
Belåning, kr/kvm totalyta	5 999	2 090	2 192	2 328	2 391
Räntekänslighet*	8,0	3	3,1	3,3	3,5
Soliditet, %	12	27	25	23	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	761	725	710	696	683
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	122	179	174	136	156

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 303 200	2 593 494	6 238 755	935 934
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-87 644	1 023 578	-935 934
Årets resultat				-72 319
	<b>1 303 200</b>	<b>2 505 850</b>	<b>7 262 333</b>	<b>-72 319</b>

### Styrelsens kommentarer

Årets resultat uppvisar ett underskott om ca: -72 tkr.

Föreningen har under året tagit upp nya lån på ca: 50 000 tkr för att täcka kostnader för hissar och garage.

### Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad för mervärdesskatt (moms) på grund av individuell mätning av el (IMD).

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Medlemmarna kallades till ordinarie föreningsstämma men ombads på grund av corona pandemin att inte närvara fysiskt utan att närvara med sin poströst.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-04-14. På stämman deltog 5 styrelsemedlemmar och 23 poströster varav 28 st röstberättigade.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 8 protokollförda sammanträden.

### Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom företogs den 19 maj 2021. Vid besiktningen deltog styrelsen och

förvaltaren Mehmet Arslan. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Inga större anmärkningar gjordes.

### Överlåtelse

Av föreningens 136 bostadslägenheter har 11 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 11 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ombyggnad och underhåll

Följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

2003	Stambyte
2013	Fönsterbyte
2017	Omläggning av yttertak
2018	Energideklaration och PCB-sanering vid entré
2019	Radonmätning
2020	Omläggning tak över entréer inklusive målning
2021	Byte av samtliga hiss
2021	Obligatorisk ventilationskontroll OVK
2021	Total renovering av samtliga garage

\* Stamspolning har utförts

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats efter den årliga besiktningen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag till avsättning och uttag av fondmedel från den yttre underhållsfonden.

### Framtida utveckling

#### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på - 886 tkr. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgiften med 2% från och med 2022-01-01. Avgifterna för parkeringsplatser och garage ändras från och med 2022-04-01 i enlighet med nya hyresavtal.

#### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2022	Färdigställande av renovering samtliga garage

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	7 262 333
Årets resultat	<u>-72 319</u>
	7 190 014
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	7 190 014
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	558 106
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-136 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 612 120
 <b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 505 850
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-422 106</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 083 744

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 337 856	9 880 421
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 309 488	-7 067 142
Planerat underhåll	4	-558 106	-343 644
Fastighetsskatt		-249 435	-245 354
Avskrivningar	5	-956 427	-945 609
		<u>-9 073 456</u>	<u>-8 601 749</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 264 400</b>	<b>1 278 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 674	2 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 343 393	-344 963
		<u>-1 336 719</u>	<u>-342 738</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 319</b>	<b>935 934</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	38 780 246	34 644 480
Mark		1 034 608	1 034 608
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	34 027 489	1 688 252
		<u>73 842 343</u>	<u>37 367 340</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>73 842 343</u>	<u>37 367 340</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 026	5 684
Avräkningskonto HSB		14 202 605	2 387 054
Övriga fordringar	10	83	2 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	880 375	183 658
		<u>15 089 089</u>	<u>2 578 471</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	578 384	578 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>15 667 473</u>	<u>3 157 097</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>89 509 816</u>	<u>40 524 437</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 303 200	1 303 200
Fond för yttre underhåll		2 505 850	2 593 494
		<u>3 809 050</u>	<u>3 896 694</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad resultat		7 262 333	6 238 755
Årets resultat		-72 319	935 934
		<u>7 190 014</u>	<u>7 174 689</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10 999 064</u>	<u>11 071 383</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	71 024 396	20 287 576
		<u>71 024 396</u>	<u>20 287 576</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 494 364	5 672 660
Leverantörsskulder		1 951 322	1 511 795
Skatteskulder		18 222	30 720
Övriga kortfristiga skulder	15	647 252	618 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 375 196	1 331 424
		<u>7 486 356</u>	<u>9 165 478</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>89 509 816</u>	<u>40 524 437</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
STOMME	Komponentavskrivning	0,83	2088
STAMMAR	Komponentavskrivning	2,00	2068
EL	Komponentavskrivning	2,50	2048
FASAD	Komponentavskrivning	2,00	2068
FÖNSTER	Komponentavskrivning	2,00	2068
VENTILATION	Komponentavskrivning	4,00	2043
HISS	Komponentavskrivning	4,00	2043
INRE UNDERHÅLL	Komponentavskrivning	0,83	2088
STYR & ÖVERVAK	Komponentavskrivning	6,66	2028
REST	Komponentavskrivning	2,00	2068
YTTERTAK Ombyggt 2017	Linjär	2,50	2057

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader, redovisas som kortfristiga.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	72 000	71 000
Mötesarvode	66 400	44 800
Arvode föreningsvald revisor	4 800	4 800
Övriga arvoden och ersättningar	20 950	19 750
Sociala kostnader	35 177	33 143
	<b>199 327</b>	<b>173 493</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Arsavgifter bostäder	9 324 148	8 880 196
Hysesintäkter garage och p-platser	505 600	533 582
Försäkringsersättning	158 853	17 039
Intäkter el	367 402	386 299
Övriga intäkter	41 649	123 101
	<b>10 397 652</b>	<b>9 940 217</b>
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-59 796	-59 796
	<b>10 337 856</b>	<b>9 880 421</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	1 203 762	1 118 798
Löpande underhåll	566 114	652 328
El	802 175	989 640
Uppvärmning	1 547 932	1 409 881
Vatten	466 689	427 491
Sophämtning	378 359	482 742
Fastighetsförsäkring	155 707	141 552
Städning	186 276	177 756
Förvaltningskostnader	715 884	781 418
Extern revision	13 125	12 750
Personalkostnader	199 327	173 493
Utrangering	74 501	
Kabel-TV	49 696	74 889
Bredband	18 392	8 624
Vinterskötsel	115 586	23 555
Bevakningskostnader	248 504	204 301
Övrig drift	567 459	387 924
	<b>7 309 488</b>	<b>7 067 142</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	45 731	
Utfört underhåll installationer	475 500	343 644
Utfört underhåll mark	36 875	
	<b>558 106</b>	<b>343 644</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	956 427	945 609
	<u>956 427</u>	<u>945 609</u>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	8	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 290	1 915
Övriga ränteintäkter	376	310
	<u>6 674</u>	<u>2 225</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	555 434	343 990
Övriga räntekostnader (pantbrevskostnader nya lån)	787 959	973
	<u>1 343 393</u>	<u>344 963</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 616 397	56 616 397
-Årets anskaffningar	5 166 694	
-Årets utrangeringar	-99 217	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>61 683 874</u>	<u>56 616 397</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 971 917	-21 026 308
-Årets utrangering	24 716	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-956 427	-945 609
	<u>-22 903 628</u>	<u>-21 971 917</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>38 780 246</u>	<u>34 644 480</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	100 000 000	100 000 000
Byggnader - lokaler	2 103 000	2 103 000
	<u>102 103 000</u>	<u>102 103 000</u>
Mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
Mark - lokaler	2 998 000	2 998 000
	<u>44 998 000</u>	<u>44 998 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>147 101 000</u>	<u>147 101 000</u>

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 688 252	
Garage	32 339 237	919 500
Hissar	5 166 694	768 752
Omklassificeringar hissar	-5 166 694	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 027 489</b>	<b>1 688 252</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	83	2 075
	<b>83</b>	<b>2 075</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	12 782	12 422
Fastighetsförsäkring	161 935	155 707
Förutbetalad el	689 515	
Övrigt	16 143	15 529
	<b>880 375</b>	<b>183 658</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	576 013	576 263
SBAB	2 371	2 363
	<b>578 384</b>	<b>578 626</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	404578	0,89	2025-09-30	4 334 796	4 408 684
Stadshypotek	144990	1,36	2022-12-01	1 894 364	2 045 452
Stadshypotek	289014	0,91	2024-06-30	4 071 000	4 871 000
Swedbank	2658791849	0,85	2024-09-25	4 216 000	4 290 100
Swedbank	2950689477	1,57	2024-08-23	10 180 000	10 345 000
Swedbank	2953446420	1,03	2026-03-25	11 910 000	
Swedbank	2953632417	1,34	2028-05-24	11 940 000	
Swedbank	2953893126	1,22	2030-08-23	10 972 600	
Swedbank	2954202210	1,33	2027-11-25	7 500 000	
Swedbank	2954202228	1,49	2029-11-23	7 500 000	
				<b>74 518 760</b>	<b>25 960 236</b>

Nästa års beräknade amortering	-1 600 000	-1 264 000
Nästa års låneomsättning	-1 894 364	-4 408 660

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>71 024 396</b>	<b>20 287 576</b>
-------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	66 518 660	19 640 000
-------------------------------------------------	------------	------------

**Fastighetsinteckningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	81 706 000	38 730 900
Varav obelånade	-	-4 004 200
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>81 706 000</u>	<u>34 726 700</u>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	3 494 364	5 672 660
	<u>3 494 364</u>	<u>5 672 660</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Inre fond	643 375	615 002
Övriga kortfristiga skulder	3 878	3 877
	<u>647 253</u>	<u>618 879</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	51 000	
Förutbetalda hyror och avgifter	833 764	811 501
Upplupna räntekostnader	20 252	5 989
Upplupen el	186 800	
Upplupen vatten		37 251
Upplupen värme	222 137	179 269
Upplupen sophämtning		31 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 243	265 999
	<u>1 375 196</u>	<u>1 331 424</u>

Upplands-Väsby 2022-.....-.....

Åke Johansson

Daniel Nämnd

Bo Johansson

Hans Sedin

Mehmet Arslan

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....-.....

Olof Andersson  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hjorten, org.nr. 714800-2293

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hjorten för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 på fel, 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 fel, 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 Hjorten för år 2021 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:

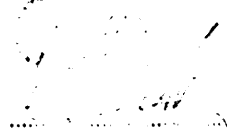
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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.

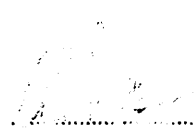
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby den 6/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Olof Andersson

Av föreningen vald revisor