



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen med säte i Kalmar org.nr. 769632-4891 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-08-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rödlöken 1		2017
<b>Totalt 1 objekt</b>		

I Kalmar kommun. Fastigheten Kalmar Rödlöken 1 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
51	p-platser	0
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3675
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>3675</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 12 st 2 rok, 29 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Westbergh	Ordförande	2020-08-31	
Mårten Lindberg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2020-10-05	
Linn Widlund	Ledamot	2018-06-18	
Joel Eliasson	Ledamot	2021-06-04	
Simon Berg	Ledamot	2019-10-21	2021-06-04

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Westbergh, Linn Widlund, Joel Eliasson fr.o.m 2021-06-04, Simon Berg t.o.m 2021-06-04.

Firman tecknas enligt ovan av två i föreningen.

Revisorer har varit: Muhamer Mustafa vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Karin Westbergh (ordförande), Linn Widlund, Simon Berg samt Nathalie Söderén, valda vid föreningsstämman.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03. På stämman deltog 8 medlemmar.

På föreningsstämman valdes Joel Eliasson in i styrlesen. Muhamer Mustafa valdes till föreningsrevisor.

Under hösten bjöd styrlsen in medlemmarna på ett informationsmöte för att öka intresset i vår förening.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med + 10% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i slutet av 2020.

2-års besiktningen kunde äntligen genomföras under hösten 2021 (skjutits upp på grund av Covid-19). De punkter som framkom under besiktingen ska åtgärdas under våren 2022.

Styrelsen jobbar aktivt med att skapa balans i ekonomin för att på sikt få ett positivt resultat i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Energideklaration
2021	OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	118	112	126	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 878	12 935	12 989	13 038	0
Räntekänslighet, %	21	22	22	35	0
Energikostnad, kr/kvm	168	165	183	102	0
Driftskostnad, kr/kvm	361	373	349	233	0
Årsavgifter, kr/kvm	607	589	589	589	0
Totala intäkter, kr/kvm	750	732	719	438	0
Nettoomsättning, tkr	2 755	2 690	2 643	1 611	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-800	-822	-770	-435	0
Soliditet, %	63	63	63	63	0

Inflyttning i föreningen påbörjades under april 2018, därför är alla nyckeltal för år 2018 ej jämförbara.

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	82 765 000	0	0	82 765 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	300 000	0	150 000	450 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>83 065 000</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>83 215 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 559 417	-822 299	-150 000	-2 531 717
Årets resultat, kr	-822 299	822 299	-799 821	-799 821
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 381 716</b>	<b>0</b>	<b>-949 821</b>	<b>-3 331 538</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>80 683 284</b>	<b>0</b>	<b>-799 821</b>	<b>79 883 462</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 381 717
Årets resultat, kr	-799 821
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 331 538</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 331 538</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 755 335	2 690 314
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 755 335</b>	<b>2 690 314</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 324 838	-1 372 540
Övriga externa kostnader	Not 4	-257 228	-151 492
Personalkostnader	Not 5	-55 893	-30 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 233 534	-1 233 529
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 871 493</b>	<b>-2 788 507</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-116 158</b>	<b>-98 193</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 663	-724 106
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-683 663</b>	<b>-724 106</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-799 821</b>	<b>-822 299</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-799 821</b>	<b>-822 299</b>

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	126 170 377	127 403 911
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		126 170 377	127 403 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 170 877</b>	<b>127 404 411</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		188	1 452
Övriga fordringar	Not 9	1 387 513	1 076 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	69 344	45 602
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 457 045	1 123 289
Kassa och bank	Not 11	104 908	105 658
<i>Summa kassa och bank</i>		104 908	105 658
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 561 953</b>	<b>1 228 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 732 830</b>	<b>128 633 358</b>

**BALANSRÄKNING**

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 765 000	82 765 000
Fond för yttre underhåll		450 000	300 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>83 215 000</u>	<u>83 065 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 531 717	-1 559 417
Årets resultat		-799 821	-822 299
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 331 538</u>	<u>-2 381 717</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>79 883 462</b></u>	<u><b>80 683 283</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	47 097 990	26 128 901
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>47 097 990</u>	<u>26 128 901</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		227 140	21 408 527
Leverantörsskulder		172 653	77 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	351 585	334 742
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>751 378</u>	<u>21 821 173</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>47 849 368</b></u>	<u><b>47 950 074</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>127 732 830</b></u>	<u><b>128 633 358</b></u>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 229 192	2 164 092
Hysesintäkt garage och bilplatser	140 500	134 250
Hysesintäkt övrigt	25 050	24 750
Konsumtionsavgift el	179 451	198 610
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	146 520	146 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 130	2 364
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 493	18 608
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	1 120
	<b>2 755 335</b>	<b>2 690 314</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-79 040	-49 172
El	-184 730	-244 611
Uppvärmning	-232 894	-194 713
Vatten	-200 493	-167 396
Renhållning	-108 299	-102 683
TV, bredband, iptelefoni	-146 683	-206 571
Obligatoriska besiktningar	-45 000	-60 140
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 856	-18 193
Förvaltningskostnader	-236 766	-267 146
Försäkringar	-49 211	-41 925
Övriga driftskostnader	-22 866	-19 991
	<b>-1 324 838</b>	<b>-1 372 540</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 625	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-183 441	-103 065
Kostnader andrahandsupplåtelser	-952	0
Kostnader överlåtelse och panter	-24 046	-17 244
Kontorsutrustning och -material	0	-5 160
Konsulter	-7 563	0
Medlemsavgifter HSB	-22 937	-11 398
Stämman och styrelse	-3 664	0
	<b>-257 228</b>	<b>-151 492</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 500	-25 000
Sociala avgifter	-10 393	-5 946
	<b>-55 893</b>	<b>-30 946</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 233 534	-1 233 529
	<b>-1 233 534</b>	<b>-1 233 529</b>

2021-12-31 2020-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader 123 353 399 123 353 399

Ingående anskaffningsvärde mark 6 925 200 6 925 200

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 130 278 599 130 278 599****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 874 688 -1 641 159

Årets avskrivningar byggnader -1 233 534 -1 233 529

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 108 222 -2 874 688****Utgående redovisat värde 126 170 377 127 403 911**

Redovisade värden byggnader 119 245 177 120 478 711

Redovisade värden mark 6 925 200 6 925 200

**Fastighetsbeteckning:** Kalmar Rödlöken 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	46 000 000	10 000 000	56 000 000	56 000 000
		<b>46 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning 48 000 000 48 000 000

varav i eget förvar 0 0

**Summa ställda säkerheter 48 000 000 48 000 000****Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB 1 387 510 1 060 359

Skattekonto 3 3

Övriga fordringar 0 15 873

**1 387 513****1 076 235****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring 12 422 11 945

Förutbetalad kabel-TV och bredband 24 453 24 420

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 32 469 9 237

**69 344****45 602****Not 11 KASSA OCH BANK**

Swedbank

104 908

105 658

**104 908****105 658**

2021-12-31

2020-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,10%	2026-05-15	21 197 733	102 923
SBAB	1,75%	2023-06-08	21 197 733	102 923
SBAB	1,05%	2025-08-15	4 929 664	21 294
			<b>47 325 130</b>	<b>227 140</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>47 097 990</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				227 140
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>227 140</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,39%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				908 560
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				46 189 430
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 807	99 205
Upplupen revision	14 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 951	220 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 827	1 732
	<b>351 585</b>	<b>334 742</b>

Kalmar \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

.....  
Joel Eliasson.....  
Karin Westbergh.....  
Linn Widlund.....  
Mårten Lindberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Muhamer Mustafa  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen, org.nr. 769632-4891

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Hansagården i Västra Djurängen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 räkenskaper. 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 provar 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 / 2022

.....  
Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Muhamer Mustafa  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN WESTBERGH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 19:20:57



**JOEL ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 12:24:00



**MÅRTEN LINDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 13:07:00



**LINN WIDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 07:19:24



**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 17:02:59



**MUHAMER MUSTAFA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:10:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Hansagården i Västra Djurängen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MOHAMMED DAABAS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 17:02:48



**MUHAMER MUSTAFA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 14:14:00

