



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Timglaset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eleonore Westling	Ordförande
Thomas Duvhammar	Ledamot
Thomas Landenberg	Ledamot
Lars Westling	Ledamot

Linda Johansson	Suppleant
Erika Klein	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jimmy Störkersen	Ordinarie Extern	Ekstrand Rask Andersson
Christer Olsson	Suppleant Extern	Revisorer AB

Valberedning

Jakob Klein
Robin Persson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Annedal 2:9	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

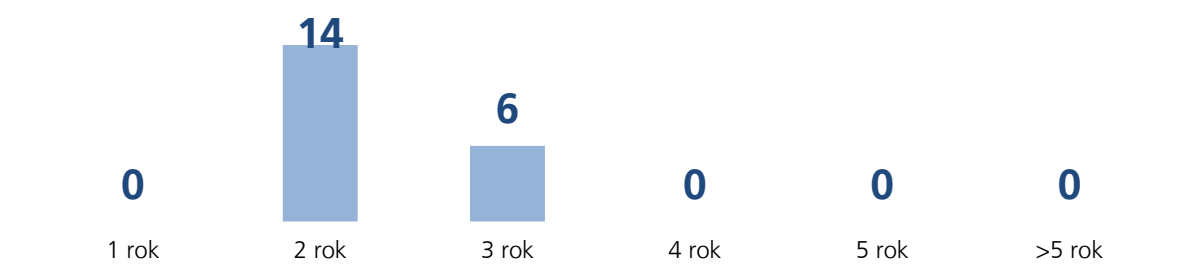
Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 541 m², varav 1 363 m² utgör lägenhetsyta och 178 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Redovisningsbyrå	109 m ²	2023 03 15
Projektkontor	74 m ²	2021-05-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Växter och finplanering	2020
Säkerhetsdörrar och porttelefonsystem	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

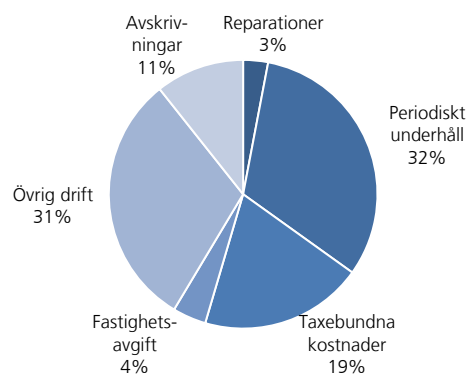
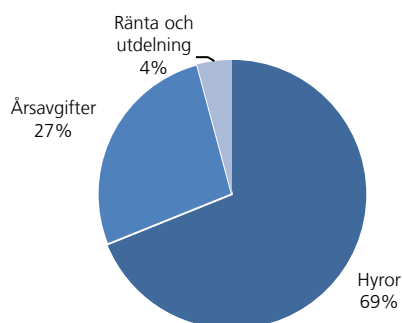
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 445 080	2 382 968
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	374 403	247 387
Finansiella intäkter	16 251	16 521
Medlemsinsatser	0	5 100 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	517 288
	390 654	5 881 196
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 057 443	1 815 392
Finansiella kostnader	436	3 271
Ökning materiella anläggningstillgångar	270 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 598	422
Minskning av kortfristiga skulder	489 961	0
	1 824 440	1 819 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 011 294	6 445 080
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 433 786	4 062 112

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	77	0	145	74
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 252	1 157	1 633	1 620
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	84	89	84	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	22	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	1	0	0
Soliditet (%)	98	95	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-793	-1 658	-85	-60
Nettoomsättning (tkr)	372	247	539	437

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 363 m² bostäder och 178 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 468 123	0	0	7 468 123
Upplåtelseavgifter	4 643 370	0	0	4 643 370
Fond för yttre underhåll	610 998	126 936	-992 874	1 476 936
S:a bundet eget kapital	12 722 491	126 936	-992 874	13 588 429
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 943 212	-126 936	-664 704	2 734 852
Årets resultat	-793 073	-793 073	1 657 578	-1 657 578
S:a fritt eget kapital	1 150 139	-920 009	992 874	1 077 274
S:a eget kapital	13 872 630	-793 073	0	14 665 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-793 073
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 070 148
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-126 936</u>
summa balanserat resultat	1 150 139

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 150 139</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	371 843	247 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 560	0
Summa rörelseintäkter		374 403	247 387
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-881 788	-1 528 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 095	-232 396
Personalkostnader	Not 6	-44 560	-54 111
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 847	-106 931
Summa rörelsekostnader		-1 183 290	-1 922 323
RÖRELSERESULTAT		-808 887	-1 674 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 251	18 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436	-1 217
Summa finansiella poster		15 814	17 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-793 073	-1 657 578
ÅRETS RESULTAT		-793 073	-1 657 578

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	9 078 721	8 934 569
Summa materiella anläggningstillgångar	9 078 721	8 934 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 078 721	8 934 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 324	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 270 359	4 716 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	2 296	2 053
Summa kortfristiga fordringar	2 273 979	4 718 484
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 787 672	1 770 353
Summa kassa och bank	2 787 672	1 770 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 061 651	6 488 838
SUMMA TILLGÅNGAR	14 140 372	15 423 406

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 111 493	12 111 493
Fond för yttre underhåll Not 11	610 998	1 476 936
Summa bundet eget kapital	12 722 491	13 588 429
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 943 212	2 734 852
Årets resultat	-793 073	-1 657 578
Summa fritt eget kapital	1 150 139	1 077 274
SUMMA EGET KAPITAL	13 872 630	14 665 703
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	67 403	570 366
Skatteskulder	94 360	88 330
Övriga skulder	36 357	27 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 13	69 623	71 487
Summa kortfristiga skulder	267 742	757 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 140 372	15 423 406

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Porttelefon	10 år	
Säkerhetsdörrar	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	104 436	0
Hyror bostäder	0	23 475
Hyror lokaler momspliktiga	222 865	182 479
Hyror parkering moms	5 400	7 990
Hyror parkering	39 140	33 440
Öresutjämning	2	3
	371 843	247 387

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 560	0
	2 560	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 114	4 890
	Städning entreprenad	25 176	24 099
	Städning enligt beställning	0	6 213
	Sotning	0	2 719
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 327	0
	Hissbesiktning	0	1 839
	Myndighetstillsyn	0	12 450
	Garage/parkering	0	822
	Sophantering	6 806	2 747
	Gård	2 357	0
	Serviceavtal	33 444	879
	Förbrukningsmateriel	2 442	460
	Teleport/hissanläggning	1 971	2 211
	Fordon	0	189
		99 637	59 518
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	21 004
	Lokaler	4 525	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 339
	Tvättstuga	3 900	5 365
	Lås	0	380
	VVS	0	12 163
	Ventilation	13 509	4 150
	Elinstallationer	0	11 146
	Hiss	12 329	6 644
	Fönster	1 875	14 921
	Mark/gård/utemiljö	0	19 302
		36 138	96 414
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	214 550	0
	Lås	33 425	0
	VVS	0	27 894
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	57 260	0
	Fönster	0	19 150
	Mark/gård/utemiljö	73 018	945 831
		378 253	992 875
	Taxebundna kostnader		
	El	25 123	29 006
	Värme	128 778	137 605
	Vatten	35 142	36 809
	Sophämtning/renhållning	43 310	42 754
		232 354	246 174
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 425	20 467
	Kabel-TV	65 282	66 777
		87 707	87 244
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 700	46 660
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	881 788	1 528 885

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 532	0
	Tele- och datakommunikation	1 841	8 728
	Juridiska åtgärder	13 440	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 331	0
	Föreningskostnader	25 946	8 521
	Styrelseomkostnader	0	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 236
	Förvaltningsarvode	49 163	48 363
	Administration	3 138	9 434
	Korttidsinventarier	7 034	0
	Konsultarvode	16 651	147 844
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		131 095	232 396

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	41 400
	Sociala kostnader	4 560	12 711
		44 560	54 111

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	106 931	106 931
	Förbättringar	18 917	0
		125 847	106 931

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 916 537	13 916 537
	Nyanskaffningar	270 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 186 537	13 916 537
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 981 968	-4 875 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 847	-106 931
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 107 815	-4 981 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 078 721	8 934 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 606 767	2 606 767
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 460 000	15 460 000
	Taxeringsvärde mark	26 852 000	26 852 000
		42 312 000	42 312 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 400 000	40 400 000
	Lokaler	1 912 000	1 912 000
		42 312 000	42 312 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	46 676	-1
	Skattefordran	0	41 706
	Klientmedel hos SBC	2 223 622	4 674 726
	Fordringar kreditfakturer	61	0
		2 270 359	4 716 431
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna ränteutgifter	0	2 053
	Upplupna ränteutgifter	2 296	0
		2 296	2 053
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 476 936	1 350 000
	Reservering enligt stadgar	126 936	126 936
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-992 874	0
	Vid årets slut	610 998	1 476 936

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 250 000	7 250 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	12 568
	Avgifter och hyror	17 055	15 319
	Övriga upplupna kostnader	0	3 600
		69 623	71 487
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

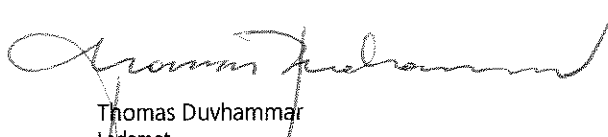
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

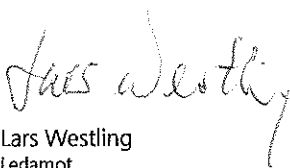
GÖTEBORG den 24 / 3 2021



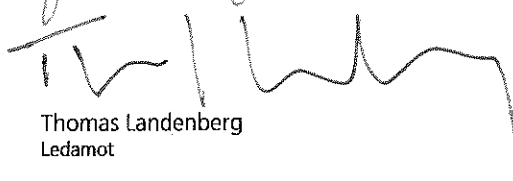
Eleonore Westling
Ordförande



Thomas Duvhammar
Ledamot



Lars Westling
Ledamot



Thomas Landenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



Jimmy Störkersen
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Timglaslet
Org.nr 769602-4145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Timglaslet för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Timglasat för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 31 mars 2021

Jimmy Störkersen
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se