



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄDDAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-1099



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gäddan i Lidköping

Org nr 769000-1099

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 80:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har skett under året 2017 med godkänt resultat.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Söderberg & Partner sedan 1 januari 2020. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Gäddan 10 är belägen på adressen Hagagatan 19 A-D.

Huset byggdes 1939 och genomgick en omfattande renovering 1987. Den totala bostadsytan uppgår till 1 743 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	18
2,5	6
Totalt	36

I föreningen finns även carport med 14 st bilplatser samt 4 st hörnplatser för MC och moped.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte utfört något underhållsåtgärder:
Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Under 2021-2023 kommer ny stamledning i källaren för avloppet, ny parkeringsplats, nytt avfallshus är planerat samt målning av staket.

Ekonomi

Årsavgifterna för 2020 höjdes med 3 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 885 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 256 884 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel, lokalvård och underhållsplan
- Fortum angående leverans av rörlig el
- Com Hem avseende kabel-tv
- Taxi Lidköping avseende låsöppning
- Com Hem, FastBit avseende bredband
- Anticimex AB avseende fuktmätning och ohyra
- Cupola avseende brandsäkerhet
- Securitas angående jourservice

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (föregående år 40) varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 4 juni 2020. På stämman deltog 18 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Fredrik Pettersson
Susan Garsten
Leif Andersson
Sandra Bolund

Ordförande, sekreterare
ledamot, vicevärd
ledamot
ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Susan Garsten och Leif Andersson. Styrelsen har under året hållit 5st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Fredrik Pettersson, Susan Garsten, Leif Andersson och Sandra Bolund, två i förening.

Vicevärd

Susan Garsten.

Revisor

Revisor har varit Richard Fernow samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Fredrik Pettersson med Susan Garsten som suppleant.

Valberedning

Styrelsen i sin helhet, sammankallande Fredrik Pettersson.

Brandskyddsansvarig

Fredrik Pettersson

Miljösamordnare

Fredrik Pettersson

Studieorganisatör

Susan Garsten

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 585	1 537	1 534	1 511	1 489
Resultat efter finansiella poster tkr	398	315	-1	-28	263
Avgifts- och hyresbortfall %	15	12	8	3	4
Soliditet %	32	29	26	26	25
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	885	859	859	850	850
Bankskuld tkr	6 257	6 366	6 476	6 565	6 759
Fond för yttre underhåll tkr	3 109	3 009	2 760	2 815	2 778

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 160	3 009 127	-666 385	314 608
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	314 608	-314 608
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				397 551
Belopp vid årets slut	58 160	3 109 127	-451 777	397 551

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultat-räkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efter-följande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	- 351 777
Årets resultat	397 551
Reservering till fond för yttre underhåll	- 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Till stämmans förfogande	- 54 226

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	- 54 226
--------------------------------	-----------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	397 551
Avsättning till underhållsfond	- 100 000
Disposition underhållsfond	0
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 100 000

Resultat efter fondförändring	297 551
--------------------------------------	----------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Gäddan I Lidköping

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 585 880	1 537 201
Summa intäkter		1 585 880	1 537 201
Driftskostnader	Not 2	-771 976	-760 047
Underhållskostnader	Not 3	0	-38 430
Personalkostnader	Not 4	-53 995	-57 977
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-276 361	-276 361
Summa rörelsekostnader		-1 102 332	-1 132 815
Rörelseresultat		483 548	404 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 431	1 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-87 428	-90 984
Summa finansiella poster		-85 997	-89 778
Årets resultat		397 551	314 608



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 6 292 258 6 543 324

Inventarier

Not 9 177 068 202 363

6 469 326 6 745 687

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 469 826 6 746 187

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 300 1

Övriga fordringar

Not 12 3 146 927 2 623 283

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 626 45 163

3 183 853 2 668 447

Summa omsättningstillgångar

3 183 853 2 668 447

Summa tillgångar

9 653 679 9 414 634

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

58 160

58 160

3 109 127

3 009 127

3 167 287

3 067 287

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-451 777

-666 385

397 551

314 608

-54 226

-351 777

Summa eget kapital

3 113 061

2 715 510

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

6 256 884

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

6 256 884

109 400

Leverantörsskulder

84 885

97 438

Skatteskulder

3 035

1 163

Övriga skulder

Not 16

31 940

31 940

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

163 874

202 299

6 540 618

442 240

Summa skulder

6 540 618

6 699 124

Summa Eget kapital och skulder

9 653 679

9 414 634

plu



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 25 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

pk



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 541 952	1 496 880
	Hyror	37 900	38 650
	Bortfall hyror	-15 100	-11 700
	Övriga intäkter	21 128	13 371
		1 585 880	1 537 201
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	124 857	125 950
	Tv/datakostnader	55 567	36 885
	Reparationer	10 275	27 215
	El	36 604	40 679
	Uppvärmning	217 582	202 336
	Vatten	74 954	74 975
	Sophämtning	34 766	35 713
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 414	50 542
	Medlemsavgifter	18 311	17 725
	Försäkringar	34 890	38 473
	Förvaltningsarvoden	87 674	87 552
	Övriga driftskostnader	24 082	22 002
		771 976	760 047
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	0	38 430
		0	38 430
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 290	31 910
	Vicevärdsarvode	6 000	10 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	13 705	14 068
		53 995	57 977
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	251 066	251 066
	Inventarier	25 295	25 295
		276 361	276 361
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 422	1 203
	Övriga ränteintäkter	9	3
		1 431	1 206
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	87 428	86 087
	Övriga finansiella kostnader	0	4 897
		87 428	90 984

plu

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2045
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1980

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	9 856 400	-3 328 676	-251 066	1980-2045	6 276 658
Mark	15 600				15 600
	<u>9 872 000</u>	<u>-3 328 676</u>	<u>-251 066</u>		<u>6 292 258</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	9 856 400	9 856 400
Anskaffningsvärde mark	15 600	15 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 872 000</u>	<u>9 872 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 328 676	-3 077 610
Årets avskrivningar	-251 066	-251 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 579 742</u>	<u>-3 328 676</u>

Bokfört värde

6 292 258 **6 543 324**

Taxeringsvärde för Gäddan 10

Byggnad - bostäder	14 000 000	14 000 000
	<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>

Mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	97 000	97 000
	<u>5 297 000</u>	<u>5 297 000</u>

Taxeringsvärde totalt	19 297 000	19 297 000
-----------------------	------------	------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 685 000	8 685 000
----------------------	-----------	-----------

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	252 953	252 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>252 953</u>	<u>252 953</u>

Ingående avskrivningar	-50 590	-25 295
Årets avskrivningar	-25 295	-25 295
Utgående avskrivningar	<u>-75 885</u>	<u>-50 590</u>

Bokfört värde

177 068 **202 363**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	------------	------------

Not 11 Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar	300	1
	<u>300</u>	<u>1</u>

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	3 123 598	2 603 862
Skattekonto	23 329	19 421
	<u>3 146 927</u>	<u>2 623 283</u>

mu

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 160	3 009 127	-666 385	314 608
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	314 608	-314 608
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				397 551
Belopp vid årets slut	58 160	3 109 127	-451 777	397 551

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	655 336 793-6	1,41%	2021-03-30	1 234 992	62 400
Sparbanken Lidköping	655 491 096 -5	1,44%	2021-03-31	1 543 645	12 000
Sparbanken Lidköping	655 625 965 -0	1,44%	2021-04-01	1 534 747	12 000
Sparbanken Lidköping	655 699 158-3	1,44%	2021-04-02	1 943 500	23 000
				6 256 884	109 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 709 884

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	109 400	109 400
Lån som förfaller inom 12 mån *	6 147 484	0
	6 256 884	109 400

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Inre fond	31 940	31 940
	31 940	31 940

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	249	0
Förutbetalda hyror och avgifter	116 998	122 793
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	46 627	79 506
	163 874	202 299

Lidköping 18 / 3 2021


Fredrik Pettersson


Susan Garsten


Leif Harry Inge Andersson


Sandra Bolund

Vår revisionsberättelse har 18 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Richard Fernow
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan i Lidköping, org.nr. 769000-1099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan i Lidköping för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

HL

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 Gäddan i Lidköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Lidköping den 18/3 2021

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Fernow
Av föreningen vald revisor