



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Baneret i Lilla Edet

Org nr 716449-4325

MEDLEM I HSB



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 föreningsstämman 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 Baneret i Lilla Edet

Org nr 716449-4325

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lilla Edet.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 har utförts under året med godkänt resultat. Nästa energideklaration skall göras 2030.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes 2018. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd 6 års intervall år 2024. Rensning av imkanaler utfördes senast år 2020.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partner via Länsförsäkringar. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Dock måste var en och en teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Baneret 14 är belägen på adressen Norra Ledningsgatan 2-10 i Lilla Edet. På fastigheten finns 5 bostadshus i 2 st våningar med 5 st trappuppgångar. Husen färdigställdes år 2012.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 580 kvm.
Föreningens 20 bostäder fördelar sig enligt följande:
10 st 3 rum och kök samt 10 st 4 rum och kök. *m*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört tvätt av fasad och behandlat med mögelfri samt komplettering av snörasskyddet och efterdragning. Årets kostnad för planerat yttre underhåll uppgick till 148 223 kr.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för oljning av samtliga trappor, balkonger och skärmväggar.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna senast med 3% och den genomsnittliga årsavgiften är 861 kronor per kvm. Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 3% fr om 1 januari 2021. En informationsöverföringsavgift tas även ut per lägenhet samt individuell el mätning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 897 240 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Nästa omsättning av lån är 2021-09-24.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 250 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 60 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på -157 896 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.
- Home Solutions AB avseende avläsning elförbrukning.
- Lundgrens Rör, service i undercentral och värmesystem

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter på grund av Corona. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 st (föregående år 30 st) medlemmar varav 30 st innehar bostadsrätt. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 juni 2020 med 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Ingemar Ottosson	Ordförande
Lars-Göran Josefsson	Vice ordförande
Ann-Christin Eikedalen	Sekreterare
Solveig Mattsson	Ledamot
Roger Andersson	Ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Ingemar Ottosson och Ann-Christin Eikedalen.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ingemar Ottosson, Solveig Mattsson, Ann-Christin Eikedalen samt Roger Andersson, två i förening.

Vicevärd

Sven-Åke Andersson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Bengt Hogedal med Bengt-Lennart Mellqvist som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ingemar Ottosson med Roger Andersson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen. 

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 471	1 429	1 387	1 368	1 344
Resultat efter finansiella poster tkr	-68	-6	16	-53	-39
Soliditet% eget kapital/tot eget kapital	60	60	60	60	59
Låneskuld tkr	14 897	15 042	15 138	15 233	15 328
Låneskuld kr/kvm	9 428	9 520	9 580	9 641	9 701
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	861	836	807	795	780
Fond för yttre underhåll tkr	814	738	562	382	298
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	142	127	114	95	83

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 817 000	2 093 000	737 650	-909 698	-5 838
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-5 838	5 838
Reservering till yttre fond			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-148 223	148 223	
Årets resultat					-67 608
Belopp vid årets slut	20 817 000	2 093 000	814 427	-992 314	-67 608

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande 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 fondförändring	-915 536
Årets resultat	-67 608
Reservering till fond för yttre underhåll	-225 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	148 223
Till stämmans förfogande	-1 059 922

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	814 427
--	---------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	-1 059 922
-----------------------------------	-------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-67 608
----------------	---------

Avsättning till underhåll	-225 000
Disposition underhållsfond	148 223
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-76 777

Resultat efter fondförändring	-144 385
--------------------------------------	-----------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Baneret i Lilla Edet

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 471 052	1 429 563
Summa intäkter		1 471 052	1 429 563
Driftskostnader	Not 2	-751 688	-689 311
Underhållskostnader	Not 3	-148 223	-24 100
Personalkostnader	Not 4	-57 159	-60 185
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-307 400	-307 400
Summa rörelsekostnader		-1 264 470	-1 080 995
Rörelseresultat		206 582	348 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 066	1 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-275 256	-355 432
Summa finansiella poster		-274 190	-354 406
Årets resultat		-67 608	-5 838

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4325

HSB brf Baneret i Lilla Edet

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	36 392 459	36 699 859
	<u>36 392 459</u>	<u>36 699 859</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

36 392 959 36 700 359

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	899 383	734 271
	<u>26 276</u>	<u>30 672</u>
	925 659	764 943

Kortfristiga placeringar

Not 11	500 000	600 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 425 659 1 364 943

Summa tillgångar

37 818 618 38 065 302

nl



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4325

HSB brf Baneret i Lilla Edet

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 910 000

22 910 000

Fond för yttre underhåll

814 427

737 650

23 724 427

23 647 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-992 314

-909 698

Årets resultat

-67 608

-5 838

-1 059 922

-915 537

Summa eget kapital

22 664 505

22 732 113

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 372 000

14 884 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 525 240

157 720

Leverantörsskulder

37 920

47 398

Övriga skulder

Not 15

804

804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

218 149

242 527

4 782 113

448 449

Summa skulder

15 154 113

15 333 189

Summa Eget kapital och skulder

37 818 618

38 065 302

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4325

HSB brf Baneret i Lilla Edet

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 111 år.

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. 



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4325

HSB brf Baneret i Lilla Edet

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 359 720	1 320 120
Elintäkter	60 332	55 710
Övriga intäkter	51 000	53 733
	1 471 052	1 429 563
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	101 235	120 043
Tv/datakostnader	59 073	54 978
Reparationer	47 084	7 893
El	108 982	108 583
Uppvärmning	166 817	170 412
Vatten	80 567	74 095
Sophämtning	42 651	39 420
Medlemsavgifter	12 020	11 620
Försäkringar	29 530	21 038
Förvaltningsarvoden	61 700	60 288
Övriga driftskostnader	37 413	19 406
Övriga kostnader	4 615	1 534
	751 688	689 311
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	148 223	24 100
	148 223	24 100
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 000	25 500
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	0	714
Sociala kostnader	6 159	6 971
	57 159	60 185
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	307 400	307 400
	307 400	307 400
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	510	729
Övriga ränteintäkter	556	297
	1 066	1 026
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	275 256	355 432
	275 256	355 432

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716449-4325

HSB brf Baneret i Lilla Edet

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2131

2012

Anskaffningsvärde

Ack. av- och nedskrivningar

Årets avskrivning

Avskrivnings-tid

Bokfört värde 2020-12-31

Ursprunglig byggnad

36 345 600

-1 919 141

-307 400

2011-2131

34 119 059

Mark

2 273 400

2 273 400

38 619 000

-1 919 141

-307 400

36 392 459

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

36 345 600

36 345 600

Anskaffningsvärde mark

2 273 400

2 273 400

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

38 619 000

38 619 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

-1 919 141

-1 611 741

Årets avskrivningar

-307 400

-307 400

Utgående ackumulerade avskrivningar

-2 226 541

-1 919 141

Bokfört värde

36 392 459

36 699 859

Taxeringsvärde för Baneret 14

Byggnad - bostäder

17 200 000

17 200 000

17 200 000

17 200 000

Mark - bostäder

3 357 000

3 357 000

3 357 000

3 357 000

Taxeringsvärde totalt

20 557 000

20 557 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

15 784 000

15 784 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

884 821

719 709

Skattekonto

14 562

14 562

899 383

734 271

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland 100l

2020-10-01

2021-04-01

6 mån

0,20%

500 000

500 000

Not 12 Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.-fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

20 817 000

2 093 000

737 650

-909 698

-5 838

Vinstdisp enl. stämmobeslut

0

-5 838

5 838

Reservering till yttre fond

225 000

-225 000

Ianspråktagande av yttre fond

-148 223

148 223

Årets resultat

-67 608

Belopp vid årets slut

20 817 000

2 093 000

814 427

-992 314

-67 608

HSB brf Baneret i Lilla Edet

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

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853102206	2,05%	2023-11-24	5 235 000	0
Swedbank	2853102271	2,03%	2021-09-24	4 475 240	95 220
Swedbank	2853102313	1,46%	2024-09-25	5 187 000	50 000
				14 897 240	145 220

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 372 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 171 140

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	50 000	157 720
Lån som förfaller inom 12 mån *	4 475 240	0
	4 525 240	157 720

* 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 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	204	204
	804	804

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	42 523	71 590
Förutbetalda hyror och avgifter	134 057	132 198
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	41 569	38 739
	218 149	242 527

 Lilla Edet 23/3 2021



 Ingemar Ottosson



 Lars-Göran Josefsson



 Ann-Christine Eikedalen



 Solveig Mattsson



 Roger Andersson

 Vår revisionsberättelse har 30/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning



 Bengt Hogedal
 Av föreningen vald revisor



 Susanne Andersson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Baneret i Lilla Edet, org.nr. 716449-4325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Baneret i Lilla Edet 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 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 Bostadsrättsförening Baneret i Lilla Edet 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 revisionssed 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:

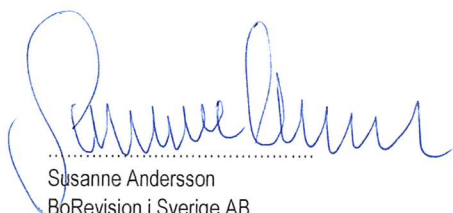
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lilla Edet den 30 / 3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Hogedal
Av föreningen vald revisor