



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skarhallen i Lilla Edet

Org nr 763000-1480

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 Skarhallen i Lilla Edet

Org nr 763000-1480

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 är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under 2018. Nästa deklARATION kommer utföras under 2028. Imkanalerna rensades 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2020, utförs på nytt 2026.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens försäkring ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. *Varje hushåll måste dock teckna egen hemförsäkring.*

Föreningens fastighet Skarhallen 9 är belägen på adresserna Majorsgatan 3 A-C i Lilla Edet. På fastigheten finns 1 bostadshus i 2 våningar med 4 st trappuppgångar. Huset färdigställdes år 1952. Därefter har planerat underhåll utförts, bl.a. stambyte 1996 och inglasning av balkongerna 2010.

Den totala bostadsytan uppgår till 1 068 kvm.

Föreningens 19 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st 1 rum och kök, 10 st 2 rum och kök samt 4 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 4 st lokaler om 152 kvm, 4 st garage och 6 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inga underhållsåtgärder har utförts under året.

De närmaste åren har styrelsen inte planerat några större underhållsåtgärder.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Ekonomi

1 januari 2020 höjdes senast årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften är 902 kronor per kvm. I samband med budgetarbetet för 2021 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. En informationsöverföringsavgift tas ut per lägenhet.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 797 209 kr. Föreningen har även omsatt sitt lån som löper till 2021-01-30, Ny räntesats är 1,15% och en löptid till 2024-01-30.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 236 000 kr och utan något avlyft är budgeterat resultat beräknat till -63 969 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Irma städ avseende lokalvård.
- Vattenfall avseende fastighetsel.
- Telia avseende kabel-tv och internet.

[Signature]

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 st (föregående år 25 st) medlemmar varav 25 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 varav en var som gåva.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 25 juni 2020 med 11 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen

Gerry Olsson	ordförande
Agneta Billestedt	sekreterare
Paula Molin	ledamot
Miriam Andreasson	ledamot
Daniel Lundqvist	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Paula Molin och Miriam Andreasson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Gerry Olsson, Agneta Billestedt, Paula Molin samt Miriam Andreasson, två i förening.

Vicevärd

Agneta Billestedt har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Martin Andreasson med Inga-Lill Jonsson som suppleant samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Gerry Olsson med Agneta Billestedt som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit styrelsen.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 143	1 112	1 090	1 073	1 031
Resultat efter finansiella poster tkr	149	531	156	136	230
Låneskuld kr/kvm	2 662	2 791	2 963	3 134	3 306
Soliditet %	34 %	30 %	20 %	16 %	13 %
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	902	876	859	859	874
Fond för yttre underhåll tkr	1 125	897	881	777	695
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	213	213	189	167	176

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	31 500	24 750	896 894	-94 507	530 725
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				530 725	-530 725
Reservering till yttre fond			228 000	-228 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					148 606
Belopp vid årets slut	31 500	24 750	1 124 894	208 218	148 606

mu

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
lanspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	436 218
Årets resultat	148 606
Reservering till fond för yttre underhåll	-228 000
Lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Till stämmans förfogande	356 824

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 124 894

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning 356 824

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat 148 606

Avsättning underhåll	-228 000
Disposition underhållsfond	0
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-228 000

Resultat efter fondförändring -79 394





HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	1 142 933	1 112 458
Ovriga rörelseintäkter	Not 2	0	600 000
Summa intäkter		1 142 933	1 712 458
Driftskostnader	Not 3	-707 493	-690 170
Underhållskostnader	Not 4	0	-211 863
Personalkostnader	Not 5	-47 355	-34 268
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-200 000	-200 000
Summa rörelsekostnader		-954 848	-1 136 301
Rörelseresultat		188 085	576 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	859	779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-40 338	-42 783
Summa finansiella poster		-39 479	-42 004
Resultat efter finansiella poster		148 606	534 152
Skatt på årets resultat	Not 9	0	-3 427
Årets resultat		148 606	530 725



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1480

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	<u>2 706 545</u>	<u>2 906 545</u>
	2 706 545	2 906 545

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

2 707 045 **2 907 045**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	1 815 271	1 647 010
	<u>28 425</u>	<u>26 708</u>
	1 843 696	1 673 718

Summa omsättningstillgångar

1 843 696 **1 673 718**

Summa tillgångar

4 550 741 **4 580 763**

fls



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1480

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

56 250

56 250

1 124 894

896 894

1 181 144

953 144

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

208 218

-94 507

148 606

530 725

356 825

436 218

Summa eget kapital

1 537 969

1 389 362

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

2 797 209

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 797 209

183 424

Leverantörsskulder

21 091

28 286

Skatteskulder

23 538

14 340

Övriga skulder

Not 16

33 781

36 424

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

137 153

131 717

3 012 772

394 191

Summa skulder

3 012 772

3 191 400

Summa Eget kapital och skulder

4 550 741

4 580 763

plu



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1480

HSB brf Skarhallen 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. Den ursprungliga byggnadskostnaden är avskriven i sin helhet.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för stambytet har bedömts vara 5 år.

Återstående nyttjandeperiod för inglasning balkonger har bedömts vara 23 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: 763000-1480

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	963 804	935 736
Hyror	129 168	126 300
Övriga intäkter	49 961	50 422
	1 142 933	1 112 458
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäljning av lägenhet 5	0	600 000
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	138 082	129 917
Tv/datakostnader	56 524	50 128
Reparationer	68 028	43 940
El	33 319	25 434
Uppvärmning	170 979	173 179
Vatten	82 447	56 945
Sophämtning	22 094	24 825
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 767	29 767
Medlemsavgifter	11 632	11 244
Försäkringar	22 531	21 875
Förvaltningsarvoden	66 188	64 672
Övriga driftskostnader	5 205	54 526
Övriga kostnader	697	3 718
	707 493	690 170
Not 4 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	0	211 863
	0	211 863
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 600	12 900
Vicevärdsarvode	13 000	13 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	2 500	0
Sociala kostnader	8 255	7 368
	47 355	34 268
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	200 000	200 000
	200 000	200 000
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	859	779
	859	779
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	40 338	42 783
	40 338	42 783
Not 9 Skatt på årets resultat		
Inkomstskatt	0	3 427



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1480

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2014
1952

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	636 500	-636 500	0	1953-2014	0
Mark	36 545				36 545
Stambyte	2 900 000	-2 240 000	-110 000	1996-2025	550 000
Inglasning balkonger	3 000 000	-790 000	-90 000	2011-2043	2 120 000
	<u>6 573 045</u>	<u>-3 666 500</u>	<u>-200 000</u>		<u>2 706 545</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	6 536 500	6 536 500
Anskaffningsvärde mark	36 545	36 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 573 045</u>	<u>6 573 045</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 666 500	-3 466 500
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 866 500</u>	<u>-3 666 500</u>

Bokfört värde

2 706 545 **2 906 545**

Taxeringsvärde för Skarhallen 9

Byggnad - bostäder	6 200 000	6 200 000
Byggnad - lokaler	319 000	319 000
	<u>6 519 000</u>	<u>6 519 000</u>
Mark - bostäder	2 269 000	2 269 000
Mark - lokaler	117 000	117 000
	<u>2 386 000</u>	<u>2 386 000</u>

Taxeringsvärde totalt

8 905 000 8 905 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 528 000	4 528 000
----------------------	-----------	-----------

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 800 066	1 646 805
Skattekonto	15 205	205
	<u>1 815 271</u>	<u>1 647 010</u>

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 500	24 750	896 894	-94 507	530 725
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	530 725	-530 725
Reservering till yttre fond			228 000	-228 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					148 606
Belopp vid årets slut	31 500	24 750	1 124 894	208 218	148 606

HSB brf Skarhallen i Lilla Edet

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek AB	397939	1,40%
	Konv.datum	Belopp
	2021-01-30	2 797 209
		2 797 209
	Nästa års amortering	183 424
		183 424
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		1 880 089
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	0	183 424
Lån som förfaller inom 12 mån *	2 797 209	0
	2 797 209	183 424
* 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		
Inre fond	33 781	36 424
	33 781	36 424
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 527	6 955
Förutbetalda hyror och avgifter	96 036	85 880
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	34 590	38 882
	137 153	131 717

Lilla Edet 25/3 2021


Gerry Olsson


Agneta Billestedt


Miriam Andréasson


Paula Molin


Daniel Lundqvist

Vår revisionsberättelse har 1 / 4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Martin Andréasson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarhallen i Lilla Edet, org.nr. 763000-1480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarhallen 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skarhallen 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 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:

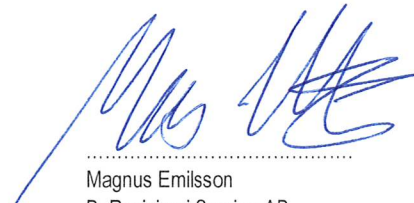
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

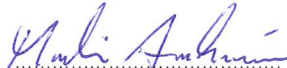
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Lilla Edet den 1 / 4 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Martin Andreasson
Av föreningen vald revisor