



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HSB BRF BRÅTEN PARK I MARIESTAD

Organisationsnummer 766000-0709



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BråtenPark i Mariestad får härmed avge årsredovisning för 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 Mariestad.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Extrastämma har hållits 2020-11-22.

Föreningen har antagit normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningens fastigheter i kvarteren Spindeln 1 och 10 - 13 byggdes under åren 1968 - 1970. Fastigheterna i kvarteren Spindeln 4, 14 och 17 byggdes under åren 1970 - 1972. Den totala produktionskostnaden uppgick till 32 260 000kr. Under 1991 sammanställdes ombyggnadskostnaden för hela föreningen till 127 647 402kr.

På fastigheten finns 13st bostadshus med tillsammans 48st trapphus med adresserna Valnötsstigen 1-31, Akaciastigen 1-32 samt Fläderstigen 2-12. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 31 190kvm.

Föreningens 459 bostäder fördelar sig enligt följande:

81st	1 rum och kök
1st	1½ rum och kök
149st	2 rum och kök/kokvrå
14st	2½ rum och kök
184st	3 rum och kök
21st	4 rum och kök
9st	5 rum och kök

Upplåtelseform:

Bostadsrätt 415

Hysesrätt 44

I föreningen finns även 27st lokaler, 142st garage och 410st parkeringsplatser.

ju



Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende Administrativ Förvaltning, Fastighetsjour, Fastighetsskötsel inkl. trappstädning och energiavtal.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enligt BFS 1996:56 har utförts under 2008 och 2009. Obligatorisk ventilationskontroll är utförd under början av 2018.

Föreningens underhållsplan har senast uppdaterats 2020-09-11.

Avtal om årligt underhåll är tecknat med Brf Rosen, som gäller användning av Akaciastigen och Fläderstigen.

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	27 183	26 980	26 286	26 263	25 552
Rörelseresultat tkr	1 174	4 802	5 880	6 642	7 937
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 237	2 287	3 156	3 594	3 904
Balansomslutning tkr	159 350	162 247	163 319	162 592	160 761
Avgifts- och hyresbortfall %	4 %	2 %	2 %	4 %	4 %
Årsavgifter kr/kvm	756	756	740	738	738
Behållning yttre fond tkr	6 203	7 298	7 362	6 673	4 859

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna under 2021. Den genomsnittliga årsavgiften är 756 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 128 669 914kr fördelat på 4st lån.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 476st (478st) medlemmar, fördelade på 416st bostadsrätter. Under året har 58st (74st) lägenheter överlåtits, 4st genom gåva.

Styrelsen samt suppleanter

Stig Johansson	ordförande (from 2/2 2020)
Tina Kaspersen	ledamot, sekreterare (from 2/2 2020)
Rigmor Birkeland Aahs	ledamot (2/2 –14/6 2020)
Stefan Berg	ledamot
Peter Nilsson	ledamot
Kevan Issa	ledamot
Pontus Gustavsson	ledamot (from 14/6 2020)
Sture Svensson	ledamot (tom 30/4 2020)
Alouise Jansson	ledamot (from 14/6 2020)
Mikael Hammarlund	ledamot (from 14/6 2020)
Kenneth Sandberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland

[Signature]



Styrelsen har under året hållit 15st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats två i förening av Stig Johansson, Tina Kaspersen och Pontus Gustavsson.

Anställda styrelseledamöter

Stefan Berg	Vicevärd
Peter Nilsson	Fastighetsskötare

Revisor

Revisor har varit Robin Molderius med Henrik Roos som suppleant, samt en revisor från Bo-Revision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Stig Johansson med ersättare Pontus Gustavsson.

Valberedning

I valberedningen har Helena Frostelid (sammankallande) och Kent Wessman ingått.

Uppdrag

Studieorganisatör: Kevan Issa
Miljösamordnare: Styrelsen
Brandskyddsansvarig: Pontus Gustavsson
Underhållsplansansvarig: Styrelsen

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under de närmaste åren kommer styrelsen att:

- Fortsätta arbetet med relining som påbörjats 2017.
- Byte av garageportar
- Nya rökluckor kommer monteras
- Asfaltering av gångvägar och parkeringsplatser
- Byta till nytt låssystem med tagg
- Modernisera lekplatserna
- Genomgång av grönytor med bl.a. trädfällning och nyplantering
- Fönsterbyte

14



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 005 549	902 416	7 298 190	10 914 700	2 287 221
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 287 221	-2 287 221
Reservering till yttre fond			2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 794 770	3 794 770	
Årets resultat					-1 189 142
Belopp vid årets slut	6 005 549	902 416	6 203 420	14 296 691	- 1 189 142

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	13 201 921
Årets resultat	-1 236 974
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>3 794 770</u>
Summa till stämmans förfogande	13 059 717

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>13 059 717</u>
Summa	13 059 717

Efter årets resultatdisposition uppgår fond för yttre underhåll till 6 203 420

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

W6



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	27 182 983	26 979 680
Summa intäkter		27 182 983	26 979 680
Driftskostnader	Not 2	-17 738 455	-15 608 534
Underhållskostnader	Not 3	-3 794 770	-2 763 932
Personalkostnader	Not 4	-1 987 961	-1 490 436
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-2 487 767	-2 314 759
Summa rörelsekostnader		-26 008 953	-22 177 660
Rörelseresultat		1 174 030	4 802 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	39 523	44 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 450 527	-2 559 092
Summa finansiella poster		-2 411 004	-2 514 798
Årets resultat		-1 236 974	2 287 221
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-2 700 000	-2 700 000
Disposition underhållsfond		3 794 770	2 763 932
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 094 770	63 932
Resultat efter fondförändring		-142 204	2 351 153

Handwritten signature

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	137 496 456	137 993 975
Inventarier	Not 9	309 455	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	1 016 649	2 307 711
		<u>138 822 560</u>	<u>140 301 686</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Andra långfristiga fordringar	Not 12	4	4
		<u>504</u>	<u>504</u>

Summa anläggningstillgångar **138 823 064** **140 302 190**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	49 276	152 795
Övriga fordringar	Not 14	9 891 851	11 224 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 601	364 671
		<u>10 305 728</u>	<u>11 742 371</u>

Kortfristiga placeringar Not 15 7 500 000 7 500 000

Kassa och bank 2 721 618 2 702 560

Summa omsättningstillgångar **20 527 346** **21 944 931**

Summa tillgångar **159 350 410** **162 247 121**

NK



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 907 965

6 907 965

Fond för yttre underhåll

6 203 420

7 298 190

13 111 385

14 206 155

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 296 691

10 914 700

Årets resultat

-1 236 974

2 287 221

13 059 717

13 201 921

Summa eget kapital

26 171 103

27 408 077

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

126 645 914

128 669 914

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

2 024 000

2 024 000

Leverantörsskulder

1 222 179

1 083 225

Skatteskulder

116 567

81 225

Övriga skulder

Not 19

298 155

164 479

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 872 492

2 816 202

6 533 393

6 169 130

Summa skulder

133 179 307

134 839 044

Summa Eget kapital och skulder

159 350 410

162 247 121

Handwritten signature



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 88 år.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens markanläggning har bedömts vara 19 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två heltidsanställda under året.

[Signature]



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 713 874	21 712 168
Hyror	5 267 058	5 245 648
Bortfall årsavgifter	-511 023	0
Bortfall hyror	-671 323	-482 643
Övriga intäkter	1 384 397	504 507
	27 182 983	26 979 680
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	4 981 957	3 937 013
Tv/datakostnader	181 824	188 813
Reparationer	3 686 187	1 775 904
El	791 794	890 740
Uppvärmning	3 269 120	3 356 775
Vatten	1 849 173	1 684 897
Sophämtning	671 690	623 011
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	709 271	685 403
Medlemsavgifter	167 988	162 987
Försäkringar	277 638	265 690
Förvaltningsarvoden	764 687	638 247
Övriga driftskostnader	387 124	1 345 108
Övriga kostnader	0	53 946
	17 738 455	15 608 534
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	2 885 052	267 963
Underhåll lokaler	56 319	100 653
Underhåll övrigt	853 399	2 395 316
	3 794 770	2 763 932
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	166 050	217 250
Revisorsarvode	2 500	8 750
Löner och andra ersättningar	20 500	14 193
Sociala kostnader	28 899	31 584
	217 949	271 777
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 142 346	881 700
Sociala kostnader	331 280	261 024
Uttagsskatt	176 319	0
Pensionskostnader och förpliktelser	120 067	75 934
	1 770 012	1 218 658
	1 987 961	1 490 436
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	2 261 203	2 261 203
Ombyggnader	53 556	53 556
Markanläggningar	95 644	0
Inventarier	77 364	0
	2 487 767	2 314 759
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	4 677	5 452
Övriga ränteintäkter	34 846	38 843
	39 523	44 294
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 450 527	2 559 092
	2 450 527	2 559 092

WU

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2105	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	182 797 997	182 797 997
Anskaffningsvärde mark	1 271 835	1 271 835
Markanläggning	1 912 884	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 982 716	184 069 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 319 047	-31 004 288
Årets avskrivningar	-2 410 403	-2 314 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 729 450	-33 319 047
Ackumulerade nedskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 756 810	-12 756 810
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 756 810	-12 756 810
Bokfört värde	137 496 456	137 993 975
Taxeringsvärde för Spindel 1, 4, 10 - 14 och 17		
Byggnad - bostäder	179 000 000	179 000 000
Byggnad - lokaler	4 618 000	4 618 000
	183 618 000	183 618 000
Mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
Mark - lokaler	718 000	718 000
	60 718 000	60 718 000
Taxeringsvärde totalt	244 336 000	244 336 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	181 256 000	181 256 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 168	89 168
Årets investeringar	386 819	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 987	89 168
Ingående avskrivningar	-89 168	-89 168
Årets avskrivningar	-77 364	0
Utgående avskrivningar	-166 532	-89 168
Bokfört värde	309 455	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Byte av garageportar		
Ingående värde	683 930	295 333
Årets kostnader	332 719	388 597
Utgående värde	1 016 649	683 930
Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta ca 1 350 000 kr		
Föregående år fanns projekt renovering av balkonger samt renovering av badrum, dessa har under år 2020 omförts till underhåll.		
Summa pågående nyanläggningar	1 016 649	2 307 711
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
Egna Bostadsrätter	4	4
	4	4

NB



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

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

Not 13 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	49 278	98 141
Övriga kundfordringar	-2	54 654
	49 276	152 795

Not 14 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	9 338 380	10 687 028
Skattekonto	553 471	537 876
	9 891 851	11 224 904

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100i	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	7 500 000
					7 500 000

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 005 549	902 416	7 298 190	10 914 700	2 287 221
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	2 287 221	-2 287 221
Reservering till yttre fond			2 700 000	-2 700 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 794 770	3 794 770	
Årets resultat					-1 236 974
Belopp vid årets slut	6 005 549	902 416	6 203 420	14 296 691	-1 236 974

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	13518416	2,10%	2022-01-21	60 000 000	0
SBAB	13518556	1,40%	2023-10-11	28 000 000	1 000 000
SBAB	13518564	1,69%	2023-05-10	24 084 000	24 000
SBAB	13518572	1,47%	2025-11-14	16 585 914	1 000 000
				128 669 914	2 024 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **126 645 914**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 118 549 914

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	2 024 000	0
	2 024 000	0

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	27 880	68 775
Arbetsgivaravgifter	33 653	43 153
Mervärdesskatt inklusive uttagsskatt	189 662	5 590
Inre fond	46 960	46 960
	298 155	164 479

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0709

HSB Brf Bråtenpark i Mariestad

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

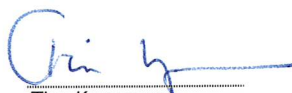
Upplupna räntekostnader	333 142	342 432
Förutbetalda hyror och avgifter	1 909 003	1 826 003
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	630 347	647 767
	2 872 492	2 816 202

Mariestad 15/3 2021


Alouise Janson


Kenneth Sandberg


Stefan Berg


Tina Kaspersen


Mikael Hammarlund


Peter Nilsson

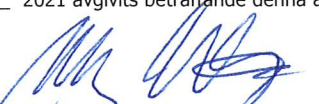

Pontus Gustavsson


Stig Johansson


Kevan Issa

Vår revisionsberättelse har 23/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Robin Molderius
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bråten Park i Mariestad, org.nr. 766600-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bråten Park i Mariestad 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

mu

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 Bråten Park i Mariestad 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.

Mariestad den 23/3 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Robin Molderius
Av föreningen vald revisor

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 omförelse 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.