



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447128458



Signerat NG, LS, PP, FH, PJ, TS, BB, EP, JE

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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Abborren 3 i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Abborren 3 år 1947. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyra våningshus med 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 298 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen till 10,1 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Under de kommande 5 åren är följande underhållsåtgärder planerade:

- Ny dränering och asfaltering av gång på framsidan- Underhållsreparation av balkongerna
- Ommålning av trapphus och källarlokalerna

- Renovering av golv i samlingsrum och pysselrym
- Byte av torktumlare, luftvärmare och dränkbar pump
- Byte av termostater i lägenheterna

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året så har flera underhållsåtgärder genomförts i enlighet med underhållsplanen.

- Fasaden har målats
- Vindskivorna har bytts och målats
- Plankor i takfot har bytts ut
- Vissa tegelpannor har bytts ut
- Plåthuvor på taket har inspekterats och en har bytts ut
- Balkongerna har besiktigats
- Nya planteringslådor har byggts på tomten för att ersätta de som ligger längs fasaden
- Expansionskärl för fjärrvärme har bytts ut och ställdon reparerats
- Tvättmaskinerna har bytts ut
- Låsen till entrédörrarna har bytts ut
- En stor gran på tomten som riskerade att välta har fällts och föreningens kastanjeträd har beskurets
- Ny ram och trall på grillplatsen är lagd eftersom den tidigare börjat ruttna
- En belysningsutredning har genomförts för att veta vad vi borde utveckla framöver
- Föreningens lån har också lagts om med mer förmånlig ränta.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh. och blir totalt 34 296 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 18 945 kr, i detta resultat ingår en reservering till yttre fonden med 296 000 kr samt ett avlyft med 441 000 kr.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad år 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-06.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. I stämman deltog 10 st personer, varav 9 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 40 (38) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	15
HSB Mölndal	1

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Tillkommande medlemmar har varit 9 st och antalet avgående medlemmar har varit 7 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten källare finns en föreningslokal som kan nyttjas av medlemmarna utan kostnad. I källaren finns även ett motionsrum med bastu och dusch, ett cykelförråd, ett pysselrum samt en liten snickarvrå.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren 3 är ansluten till HSB Mölndal. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-15 och därpå följande styrelsekonstituering haft nedanstående sammansättning:

Niklas Glaerum	Ledamot	Ordförande
Fabian Hedrén	Ledamot	
Bernhard Brundin	Ledamot	
Lars Selin	Ledamot	
Patric Persson	Ledamot	
Tobias Sandberg	Ledamot	
Peter Joelsson	Ledamot	HSB Mölndal
Adam Eriksson	Suppleant	

- Ingen står i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.
- Föreningen tecknas av Niklas Glaerum, Tobias Sandberg, Lars Selin samt Fabian Hedrén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 63 500 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Revisor har varit Josefine Esser, vald av föreningen samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Niklas Glaerum, suppleant har varit Adam Eriksson valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Josefine Esser (sammankallande) samt Marina Davitkova valda av stämman.

.===

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	1 122 600	1 089 877	1 058 136	1 027 332	1 027 331
Resultat efter finansiella poster (kr)	-849 344	204 129	41 608	-191 054	-79 987
Kassalikviditet (%)	258,0	477,0	410,0	274,0	374,0
Soliditet (%)	50,5	53,7	52,8	51,7	0,5
Fond för yttre underhåll (kr)	489 025	1 237 532	881 532	593 984	170 000
Årsaavgift per kvm bostadsyta (kr)	865	840	815	792	792
Lån per kvm bostadsyta (kr)	4 163	4 202	4 245	4 283	4 322
Skuldränta (%)	1,0	1,2	1,2	1,1	1,1
Belåningsgrad (%)	25	25	35	35	36
Taxeringsvärde, tkr	22 200	22 200	15 800	15 800	15 800

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 765	6 574 200	1 237 532	-1 385 244	204 129	6 657 382
Reservering till yttre fonf			303 000	-303 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-1 051 507	1 051 507		0
Disposition av föregående års resultat:				204 129	-204 129	0
Årets resultat					-849 344	-849 344
Belopp vid årets utgång	26 765	6 574 200	489 025	-432 608	-849 344	5 808 038

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-432 608
årets förlust	-849 344
	-1 281 952
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 281 952
	-1 281 952

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 122 600	1 089 877
Övriga rörelseintäkter		8 003	10 648
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 130 603	1 100 525
Rörelsekostnader			
Underhållskostnader		-1 051 508	0
Driftskostnader	3	-676 870	-584 700
Personalkostnader	4	-40 077	-90 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-155 923	-155 926
Summa rörelsekostnader		-1 924 378	-831 277
Resultat före finansiella poster		-793 775	269 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		721	2 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 970	-67 043
Övriga räntekostnader och liknande poster		-320	-80
Summa finansiella poster		-55 569	-65 119
Resultat efter finansiella poster		-849 344	204 129
Resultat före skatt		-849 344	204 129
Årets resultat		-849 344	204 129

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

10 612 334

10 768 248

Summa materiella anläggningstillgångar

10 612 334

10 768 248

Summa anläggningstillgångar

10 612 334

10 768 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

873 641

1 629 067

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

22 928

6 285

Summa kortfristiga fordringar

896 569

1 635 352

Kassa och bank

Kassa och bank

257

257

Summa omsättningstillgångar

896 826

1 635 609

SUMMA TILLGÅNGAR

11 509 160

12 403 857

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll		489 025	1 237 532
Medlemsinsatser		26 765	26 765
Uppskrivningsfond		6 574 200	6 574 200
Summa bundet eget kapital		7 089 990	7 838 497

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust		-432 608	-1 385 245
Årets resultat		-849 344	204 130
Summa fritt eget kapital		-1 281 952	-1 181 115
Summa eget kapital		5 808 038	6 657 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	5 353 540	5 403 540
Summa långfristiga skulder		5 353 540	5 403 540

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	203 513	245 344
Leverantörsskulder		94 069	47 591
Skulder till kreditinstitut	8, 9	50 000	50 000
Summa kortfristiga skulder		347 582	342 935

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 509 160

12 403 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Abborren 3s årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om-tillbyggnader	10-40 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna

kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 122 600	1 089 876
	1 122 600	1 089 876

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	49 241	15 447
Fastighetsskatt/ avgift	34 296	33 048
-El	23 896	30 308
-Fjärrvärme	144 309	155 885
-Vatten	56 541	48 767
-Sophämtning	31 959	30 141
Avtal teknisk förvaltning	53 208	52 176
Underhållsplan	8 244	7 996
Fastighetsförsäkring	15 333	14 603
Kabel TV	25 141	24 610
Bredband	37 560	37 568
Förvaltningskostnader inkl arv administrativ förvaltning	74 892	74 338
Övriga fastighetskostnader	46 583	31 969
Medlemsavgift HSB	13 200	0
Studie och fritidsverksamhet	0	2 000
Övrigt	62 468	25 844
	676 871	584 700

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och arvoden	30 500	68 500
Sociala avgifter	8 195	21 523
Övrigt	1 382	628
	40 077	90 651

Föreningen har ingen anställd personal.

Att årets arvodeskostnad är lägre än tidigare beror på tidigare års outbetalda arvoden.

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	6 731 458	6 731 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 731 458	6 731 458
Ingående avskrivningar	-2 537 410	-2 381 484
Årets avskrivningar	-155 914	-155 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 693 324	-2 537 410
Ingående uppskrivningar	6 574 200	6 574 200
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 574 200	6 574 200
Utgående redovisat värde	10 612 334	10 768 248
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärden mark	10 800 000	10 800 000
	22 200 000	22 200 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	872 709	1 628 231
Skattefordran	932	836
	873 641	1 629 067

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	16 559	0
Kabel TV	6 369	6 285
	22 928	6 285

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 89 24940	1,1	2023-09-20	3 422 250	3 447 250
Nordea 3978 89 93605	0,9	2022-09-21	1 981 290	2 006 290
			5 403 540	5 453 540
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 50 000 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 153 540 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 666 000	5 666 000
	5 666 000	5 666 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	2 052	2 121
Upplupen revision	9 200	10 000
Upplupen el	2 403	2 636
Upplupen fjärrvärme	19 081	19 462
Arvode	63 500	95 000
Arb giv avg	19 837	29 850
HSB Mölndal		4 650
Förskottsbetalda avgifter	87 440	81 625
	203 513	245 344

Mölndal 2021-____-____

Niklas Glaerum

Fabian Hedrén

Lars Selin

Patric Persson

Bernhard Brundin

Tobias Sandberg

Peter Joelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefine Esser
Av föreningen vald revisor.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Abborren 3 i Mölndal, org.nr. 752000-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abborren 3 i Mölndal 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Abborren 3 i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 provar 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.

Mölndal den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Josefine Esser
Av föreningen vald revisor