



ÅRSREDOVISNING 2020

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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Toltorpscentrum 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hasselnöten 6 och Päronet 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

Byggnadsår 1962

Föreningens byggnader består av 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 4 st lokaler och 43 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3882 kvm.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10,7 milj kr för den närmaste 20-årsperioden .

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

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. För underhåll av fastigheterna har föreningen en person anställd på 60%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har vi gjort underhåll på socklarna för båda husen. Vi har bytt utebelysningen runt våra fastigheter och trädgårdar. Löpande målar vår fastighetsskötare gemensamma utrymmen. Under 2021 ser vi över våra låssystem. Vi kommer också att göra arbeten i våra trädgårdar och ovk under första halvåret 2021. Föreningen har även under året drabbats av en vattenskada som har varit omfattande.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2020 är oförändrade

Årsavgift 2019: 565,70 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 94 910 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultat -55 478 kr. I detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 040 000 kr och planerat lyft om 554 900 kr .

Medlemsinformation

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2018-09-24.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-08 I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 92 (86) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 60

Samägare 31

HSB Mölndal 1

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 12 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 9 stycken.

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

Gemensamma utrymmen

Föreningen har förutom tvättstugor med tillhörande utrymmen även ett hobbyrum i varje byggnad.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Toltorpscentrum är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter 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 2019-05-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rickard Znidar	Ledamot	Ordförande
Johanna Trillkott	Ledamot	Vice ordförande
Malin Hagkvist	Ledamot	
Lilly Ma	Ledamot	
Rune Svensson	Ledamot	
Jessica Wassén	Ledamot	HSB Mölndal
Markus Nilsson	Suppleant	
Simon Grunditz	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Malin Hagkvist, Lilly Ma, Rune Svensson samt suppleant Simon Grunditz och Markus Nilsson.

- Föreningens firma tecknas av Rickard Znidar, Johanna Trillkott, Lilly Ma och Rune Svensson två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen, revisor och valberedare har under året uppgått till 124 250 kr (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkringar.

Revisorer

Revisorer har varit som ordinarie Elisabeth Gavin och Claes Ekstrand som revisorsuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Ann Stranned och Fredrik Schill valda av stämman.

Flerårsöversikt (Kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 612 684	2 552 661	2 524 234	2 533 547	2 517 014
Resultat efter finansiella poster	453 976	575 230	-1 146 799	641 409	101 900
Soliditet (%)	69,4	64,9	61,1	68,0	63,3
Kassalikviditet (%)	189,2	443,0	360,0	547,0	387,0
Fond för yttre underhåll	2 079 576	1 969 951	1 539 576	2 245 874	1 193 235
Årsavgift per kvm bostadsyta	566	566	566	566	566
Lån per kvm bostadsyta	373	386	399	412	424
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	1
Fastighetens belåningsgrad (%)	2	2	3	3	3
Taxeringsvärde	68 917 000	68 917 000	48 231 000	48 231 000	48 231 000

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	407 295	1 969 951	1 166 415	575 230	4 118 891
Avsättning till yttrefond		491 000	-491 000		0
I anspråkstagande av yttrefond		-381 375	381 375		0
Disposition av föregående års resultat:			575 230	-575 230	0
Årets resultat				453 976	453 976
Belopp vid årets utgång	407 295	2 079 576	1 632 020	453 976	4 572 867

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 632 020
årets vinst	453 976
	2 085 996

disponeras så att i ny räkning överföres	2 085 996
	2 085 996

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 612 684	2 552 661
Övriga rörelseintäkter		572 694	127 331
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 185 378	2 679 992
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-381 375	-53 125
Driftskostnader	3	-1 725 765	-1 384 187
Personalkostnader	4	-408 764	-455 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-195 401	-195 401
Summa rörelsekostnader		-2 711 305	-2 087 781
Rörelseresultat		474 073	592 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 170	1 431
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 267	-18 412
Resultat efter finansiella poster		453 976	575 230
Resultat före skatt		453 976	575 230
Årets resultat		453 976	575 230

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 685 706	2 881 107
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 685 706	2 881 107
Summa anläggningstillgångar		2 685 706	2 881 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 540 560	3 408 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 522	60 208
Summa kortfristiga fordringar		1 602 082	3 468 835
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 400 000	0
Summa kortfristiga placeringar		2 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 002 082	3 468 835
SUMMA TILLGÅNGAR		6 687 788	6 349 942

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		407 295	407 295
Fond för yttre underhåll		2 079 576	1 969 951
Summa bundet eget kapital		2 486 871	2 377 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 632 020	1 166 415
Årets resultat		453 976	575 230
Summa fritt eget kapital		2 085 996	1 741 645
Summa eget kapital		4 572 867	4 118 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	1 447 500
Summa långfristiga skulder		0	1 447 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 447 500	50 000
Leverantörsskulder		163 996	175 018
Skatteskulder		6 557	2 916
Övriga skulder	11	26 383	26 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	470 485	529 234
Summa kortfristiga skulder		2 114 921	783 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 687 788	6 349 942

Noter

Not 1 Redovisning och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Toltorpscentrums årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2)

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1997 tillämpas linjär avskrivning, med 2% av byggnadens anskaffningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	35-40 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	20 år
Mark värderas till anskaffningsvärdet.	

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

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.

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 föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd fastighetsskötare på deltid. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 195 892	2 195 892
Hyror lokaler	266 216	214 340
Hyror garage och parkeringsplatser	119 037	118 400
Övrigt	31 539	24 029
	2 612 684	2 552 661

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städ	61 101	50 341
Reparationer	571 264	221 407
El	56 648	68 580
Uppvärmning	352 562	384 653
Vatten & renhållning	274 718	263 940
Fastighetsavgift	94 910	91 790
Försäkring	47 142	39 646
Kabel Tv	52 266	51 086
Medlemsavgift HSB	24 000	0
Förvaltning Adm	136 854	130 953
Övrigt	54 300	81 791
	1 725 765	1 384 187

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Män	0,6	0,6
	0,6	0,6
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode styrelse, revisor och valberedning	124 250	124 250
Löner	205 067	228 253
Arbetsgivaravgifter	79 447	102 565
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	408 764	455 068

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 873 261	7 873 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 873 261	7 873 261
Ingående avskrivningar	-4 992 154	-4 796 753
Årets avskrivningar	-195 401	-195 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 187 555	-4 992 154
Utgående redovisat värde	2 685 706	2 881 107
Taxeringsvärden byggnader	36 630 000	36 630 000
Taxeringsvärden mark	32 287 000	32 287 000
	68 917 000	68 917 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 345 400

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 536	33 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 536	33 536
Ingående avskrivningar	-33 536	-33 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 536	-33 536
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 103	14 350
Avräkningskonto HSB	1 520 457	3 394 277
	1 540 560	3 408 627

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	48 283	47 142
Comhem	13 239	13 066
	61 522	60 208

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,30	Rörligt	525 000	525 000
Swedbank	1,09	Rörligt	12 500	62 500
Swedbank	1,12	Rörligt	910 000	910 000
			1 447 500	1 497 500
Kortfristig del av långfristig skuld			1 447 500	50 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 435 000 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 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	16 433	16 433
Skatt och sociala avgifter	9 950	9 950
	26 383	26 383

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	2 452	2 581
El	5 259	6 909
Fjärrvärme	47 521	49 124
Revisionsarvode	9 700	9 500
Styrelsearvode, valberedning och revisor	120 749	116 748
Arbetsgivaravgifter	37 939	39 039
Övrigt		66 812
Semesterlöner	35 899	33 425
Förutbetalda hyror och avgifter	210 966	205 096
	470 485	529 234

Mölndal 2021 -

Rickard Znidar

Johanna Trillkott

Jessica Wassén

Lilly Ma

Malin Hagkvist

Rune Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

BoRevision

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Gavin
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Toltorpscentrum i Mölndal, org.nr. 752000-0477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Toltorpscentrum 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Toltorpscentrum 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Mölndal den / 2021

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

.....
Elisabeth Gavin
Av föreningen vald revisor