



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
122 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3827 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
207 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
645 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

Org nr 774400-1103

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Säffle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, (Årsredovisning och koncernredovisning (K3)).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Säffle, Apollo 2 och 3, som stod färdigställd år 1969. Fastigheten består av 5 hus med sammanlagt 19 trappuppgångar och 120 bostäder på totalt 8 415 m². Adresserna är Siriusgatan 5 A-D, 7 A-D, 9 A-C, 11 A-C och 13 A-E samt 5 hyreslokaler på 189 m². Föreningen har även 28 st bilplatser och 36 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 15 juni 2020.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Fredrik Edén	ordförande	
Helena Engdahl	vice ordförande	
Gunilla Edén	sekreterare	i tur att avgå
Yvonne Andersson	vice sekreterare	
Gunilla Lindgren	ledamot	i tur att avgå
Ingvar Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Gunilla Edén, Fredrik Edén, Gunilla Lindgren och Helena Engdahl, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Svein Kaasböll och Rose-Marie Svantorp.

Revisorer: Revisorer har varit Camilla Carlsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår. Dessutom finns en ansvarsförsäkring hos AIG.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel och energioptimering
Vattenfall	El och nät
Säffle Fjärrvärme	Fjärrvärme
Säffle Kommun	Vatten och sophämtning
Telia	Kabel-TV
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Markarbeten Siriusgatan 5-9	2018
Balkonginglasning och balkongrenovering	2018
Omläggning papp yttertak	2012
Fönsterbyte	2010
Ventilation	2010
Ombyggnad badrum (tätskikt)	1998

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-30.

Reparationer: Del av kallvattenledning har bytts i källare på Siriusgatan 13, kostnad 67 tkr. Sedan har föreningen haft försäkringsskador (vattenledning och påkört staket), belopp 368 tkr.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Målning garage	106 tkr
Byte torkskåp, Siriusgatan 13	69 tkr
Målning panel balkonger	46 tkr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av HSB Värmland och reviderades senast 2020-06-30.

Investering : Föreningen har under hösten 2019 avslutat det stora projektet med utemiljön som har aktiverats i balansräkning som markanläggning, belopp 6 367 tkr, avskrivning görs på 20 år.

Framtida investeringar: Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2026 till en kostnad av 28 Mkr i 2020 års penningvärde. År 2027 planerar föreningen att asfaltera parkering som beräknas kosta 1,5 Mkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 645 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om ökning av avgifterna för lägenheter för år 2020 med 3 %. Ett balkongtillägg på 600 kr per lgh och månad tas ut med början 1 april 2018 som tillkommer på månadsavgiften. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 928 808. Under året har föreningen amortera 778 127 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år. Under året har två st nya lån tagits på totalt 3 500 000 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 19 (20) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 133 st varav röstberättigade medlemmar 121 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Apollo i Säffle

Org nr 774400-1103

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	6 506	6 502	5 899	5 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	321	66	391
Soliditet, %	18%	20%	20%	46%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	645	645	645	645
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	3 827	3 511	3 183	862
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	522	546	480	553

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	380 800	7 477 200	-454 165	321 371
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			321 371	-321 371
Avsättning framtida underhåll enligt plan		0	0	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-241 247	241 247	
Årets resultat				-113 167
Belopp vid årets utgång	380 800	7 235 953	108 453	-113 167

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	-132 794
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	241 247
Avsättning till underhållsfonden*	0
Årets resultat	-113 167
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-4 714

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	-4 714
---	---------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNING

2019-07-01
2020-06-30

2018-07-01
2019-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 506 329	6 502 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	296 491	371 333
Summa rörelseintäkter		6 802 820	6 873 446

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 378 942	-4 578 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-673 375	-581 632
Underhåll enligt plan	Not 6	-241 247	-47 964
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-116 053	-115 979
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-918 799	-795 207
Summa rörelsekostnader		-6 328 417	-6 119 626

Rörelseresultat

474 404 **753 820**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-587 571	-432 449
Summa finansiella poster		-587 571	-432 449

Årets resultat

-113 167 **321 371**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	40 427 381	34 978 948
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	2 181 062
Summa materiella anläggningstillgångar		40 427 381	37 160 010

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

40 427 881	37 160 510
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		62 129	64 912
Övriga kortfristiga fordringar		25 270	1 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	422 090	361 424
Summa kortfristiga fordringar		509 489	427 719

Bank

Not 13	585 049	1 282 074
	585 049	1 282 074

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 094 538	1 709 793
------------------	------------------

Summa tillgångar

41 522 419	38 870 304
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	380 800	380 800
Fond för yttre underhåll	7 235 953	7 477 200
Summa bundet eget kapital	7 616 753	7 858 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	108 453	-454 165
Årets resultat	-113 167	321 371
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust	-4 714	-132 794

Summa eget kapital

7 612 038	7 725 205
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 060 056	29 500 683
Summa långfristiga skulder		32 060 056	29 500 683

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		868 752	706 252
Medlemmarnas inre fond	Not 15	226 901	228 973
Leverantörsskulder		129 438	113 304
Aktuell skatteskuld	Not 16	34 591	31 936
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	8 677	13 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	581 966	550 872
Summa kortfristiga skulder		1 850 325	1 644 415

Summa skulder

33 910 381	31 145 098
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

41 522 419	38 870 304
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 937 tkr.

31 759 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30, förutom den del som kommer att amorteras under 2020/2021 som redovisas som kortfristiga.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	5 427 132	5 427 132
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-8 866
	Hysesintäkt lokaler	4 008	4 008
	Hysesintäkt garage och bilplatser	120 872	124 549
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	102 240	102 240
	Avsatt till inre fond	-22 454	-22 454
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 378	23 550
	Övriga fakturerade kostnader	3 538	1 660
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare inklusive balkongtillägg	846 615	850 293
		6 506 329	6 502 113
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	296 491	371 333
		296 491	371 333
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-720 940	-1 123 929
	El	-171 667	-183 434
	Uppvärmning	-1 036 890	-1 087 242
	Vatten	-574 938	-455 373
	Renhållning	-225 523	-160 370
	Bevakningskostnader	-24 436	-18 011
	TV, bredband, iptelefoni	-102 700	-102 444
	Serviceavtal	-28 928	-33 250
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-929 041	-944 754
	Försäkringar	-279 120	-246 146
	Fastighetsskatt	-118 451	-118 451
	Övriga driftskostnader	-166 310	-105 439
		-4 378 942	-4 578 844
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 300	-19 308
	Förvaltningskostnader	-529 881	-452 266
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 844	-20 072
	Föreningsverksamhet	0	-4 291
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 948	-5 714
	Konsulter	-14 125	-3 563
	Förbrukningsinventarier	-23 389	-10 744
	Medlemsavgifter HSB	-54 000	-54 000
	Stämma och styrelse	-10 881	-7 666
	Arrende, hyra, leasing	-4 008	-4 008
		-673 375	-581 632
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-241 247	-47 964
		-241 247	-47 964

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ingen anställd personal

Arvode till styrelsen	-61 015	-69 836
Löner för anställda	-300	-6 450
Övriga arvoden	-13 460	-18 450
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 200
Revisionsarvode	-3 000	-3 115
Sociala avgifter	-37 078	-16 928
	-116 053	-115 979

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-706 558	-790 116
Markanläggningar	-212 241	0
Inventarier	0	-5 091
	-918 799	-795 207

Not 9	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 573 927	43 296 568			
	Årets investering byggnader	0	1 277 361			
	Ingående anskaffningsvärde mark	449 579	449 579			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0			
	Årets investering markanläggning	6 367 234	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 390 740	45 023 508			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 044 559	-9 249 352			
	Årets avskrivningar byggnader	-706 558	-795 207			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-212 241	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 963 358	-10 044 559			
	Utgående bokfört värde	40 427 381	34 978 948			
	Bokförda värden byggnader	33 822 810	34 529 369			
	Bokförda värden mark	449 579	449 579			
	Bokförda värden markanläggningar	6 154 993	0			
	Fastighetsbeteckning:	Apollo 2 och 3				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1969/70	31 000 000	7 887 000	38 887 000	38 887 000
	Lokaler		121 000	58 000	179 000	179 000
			31 121 000	7 945 000	39 066 000	39 066 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	2 181 062	0
	Årets Investering	4 186 172	2 181 062
	Omklassificering till Markanläggning	-6 367 234	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 181 062

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	142 500	136 621
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 536	8 536
	Förutbetald ekonomi och administration	35 820	34 945
	Förutbetald förvaltning	58 812	15 184
	Förutbetald fastighetsskötsel	142 635	139 138
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 788	27 000
		422 090	361 424

Not 13 Bank		
Swedbank	585 049	1 282 074
	585 049	1 282 074

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2024-10-25	1,68%	2024-10-25	1 170 000	15 000
Swedbank	2020-09-28	1,85%	2020-09-28	8 381 250	225 000
Swedbank	2020-09-28	1,86%	2020-09-28	5 700 000	120 000
Swedbank	2020-07-28	1,75%	2020-07-28	2 453 125	62 500
Swedbank	2020-08-28	1,96%	2020-08-28	3 800 000	80 000
Swedbank	2020-07-28	2,06%	2020-07-28	4 388 433	116 252
Swedbank	2020-07-28	2,02%	2020-07-28	1 500 000	0
Swedbank	2020-09-28	1,54%	2020-09-28	2 611 000	100 000
Swedbank	2020-07-28	1,76%	2020-07-28	1 950 000	50 000
Swedbank	2020-08-28	1,65%	2020-08-28	975 000	100 000
				32 928 808	868 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	32 060 056
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 475 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 585 048
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 278 000	30 784 000
Summa ställda säkerheter	33 278 000	30 784 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	228 973	235 102
Avsättning	22 454	22 454
Uttag	-24 525	-28 583
	226 901	228 973

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	34 591	31 936
	34 591	31 936

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	8 677	13 078
	8 677	13 078

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	9 390	6 335
Upplupna sociala avgifter	11 737	2 969
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	65 677	76 428
Upplupna räntekostnader	47 913	32 105
Upplupen revision	11 500	13 565
Upplupen fastighetsförvaltning	0	19 216
Förutbetalda årsavgifter och hyror	423 469	388 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 280	11 945
	581 966	550 872

Säffle 5 / 11 2020


Fredrik Edén


Gunilla Edén


Gunilla Lindgren

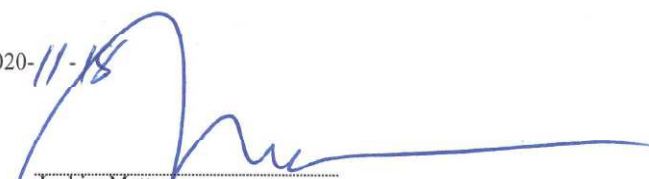

Helena Engdahl


Ingvar Johansson


Yvonne Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-18


Camilla Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsead av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apollo i Säffle, org.nr. 774400-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo i Säffle för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 revisionsod i Sverige. Revisornas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga

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 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 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 Apollo i Säfte för år 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att förningstämman 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 föranloda 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranloda 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 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.

Säfte den 18/11 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Camilla Carlsson
Av föreningen vald revisor