



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Särö Gavlar



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Särö Gavlar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2014.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Daniel Ingemar Rhedin	Ordförande
Ingrid Anna-Lisa Wellenstam	Sekreterare
Klas Gustaf Brännström	Kassör
Jan Bo Hilding Lilljegen	Ledamot
Lars Anders Daniel Segerdahl	Ledamot

Maria Helena Dahlberg	Suppleant
Karl Martin Johansson	Suppleant
Gunnar Paul Wilhelm Nagel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer & Konsulter AB
------------------	------------------	--------------------------------

Valberedning

Maria Brännström
Gigi Söderström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Särö 1:523	2007	Kungsbacka
Särö 1:23	2007	Kungsbacka
Särö 1:522	2007	Kungsbacka
Särö 1:521	2007	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är egen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2007 och består av 4 småhus.

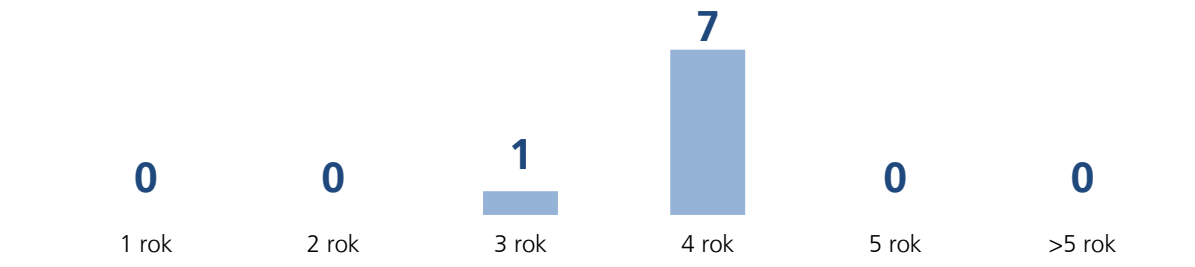
Fastigheternas värdeår är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 134 m², varav 1 134 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2014.

Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Injustering/kontroll ventilation	2021
Fasadmålning 1 -2 fastigheter	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

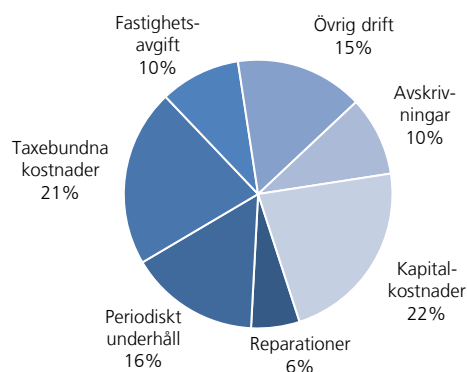
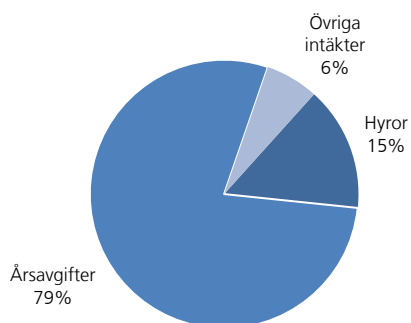
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service undercentral	SVOKS Sävedalens Värme- och Kylservice AB
Områdesskötsel	WEFIX Entreprenad AB
Revision	Adact Revisorer & Konsulter AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 113 455	1 087 929
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	640 875	700 209
Finansiella intäkter	-400	-71
Minskning kortfristiga fordringar	32 123	48 869
Ökning av kortfristiga skulder	40 130	0
	712 728	749 007
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	581 078	364 315
Finansiella kostnader	191 246	184 713
Ökning av materiella anläggningstillgångar	206 063	0
Minskning av långfristiga skulder	107 940	107 940
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 513
	1 086 327	723 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	739 855	1 113 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-373 599	25 526

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering balkong, trappa och räcke samt flertal mindre reparationer av fastighet 12A/B.
- Installation av laddstationer för elbil till samtliga enheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	444	444	444	444
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 214	11 310	11 405	11 474
Elkostnad/m ² totalyta	94	111	123	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	33	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	169	163	161	105
Soliditet (%)	9	10	9	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-213	69	94	185
Nettoomsättning (tkr)	636	698	738	725

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 134 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 132	0	0	1 132
Fond för yttre underhåll	399 187	40 000	0	359 187
S:a bundet eget kapital	400 319	40 000	0	360 319
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 014 175	-40 000	69 490	984 685
Årets resultat	-213 469	-213 469	-69 490	69 490
S:a fritt eget kapital	800 705	-253 469	0	1 054 175
S:a eget kapital	1 201 024	-213 469	0	1 414 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-213 469
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 054 174
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 000
summa balanserat resultat	800 705

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

133 677
934 382

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	636 372	698 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 503	1 729
Summa rörelseintäkter		640 875	700 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-505 453	-273 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 625	-91 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 620	-81 620
Summa rörelsekostnader		-662 698	-445 935
RÖRELSERESULTAT		-21 823	254 274
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-400	-71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 246	-184 713
Summa finansiella poster		-191 646	-184 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 469	69 490
ÅRETS RESULTAT		-213 469	69 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	13 157 693	13 239 313
Pågående byggnation	Not 9	206 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 363 756	13 239 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 363 756	13 239 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	197 457	343 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	12 148
Summa kortfristiga fordringar		197 457	355 536
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		522 440	770 084
Summa kassa och bank		522 440	770 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		719 897	1 125 620
SUMMA TILLGÅNGAR		14 083 653	14 364 933

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 132	1 132
Fond för yttre underhåll	Not 12	399 187	359 187
Summa bundet eget kapital		400 319	360 319
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 014 175	984 685
Årets resultat		-213 469	69 490
Summa fritt eget kapital		800 705	1 054 175
SUMMA EGET KAPITAL		1 201 024	1 414 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 609 267	8 813 000
Summa långfristiga skulder		12 609 267	8 813 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	107 940	4 012 147
Leverantörsskulder		24 466	31 850
Skatteskulder		58 443	32 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	82 513	61 246
Summa kortfristiga skulder		273 362	4 137 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 083 653	14 364 933

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	78 år	78 år
Fiberinkoppling	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	503 974	503 974
Hyrer garage	96 000	96 000
Bredbandsintäkter	36 384	36 384
Värmeintäkter	0	62 108
Öresutjämning	14	14
	636 372	698 480

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 967	1 729
Övriga intäkter	2 536	0
	4 503	1 729

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 875	0
	Snöröjning/sandning	5 728	6 455
	Gård	553	1 562
	Serviceavtal	0	1 800
	Förbrukningsmateriel	1 540	0
		11 696	9 817
	Reparationer		
	VVS	38 915	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 886	0
	Garage/parkering	2 150	0
		49 951	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 333	0
	Mark/gård/utemiljö	43 344	0
		133 677	0
	Taxebundna kostnader		
	El	107 069	126 070
	Vatten	42 464	37 453
	Sophämtning/renhållning	33 503	15 763
		183 036	179 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 438	20 266
	Samfällighetsavgift	8 320	8 000
	Bredband	13 745	0
		44 503	28 266
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 590	55 632
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	505 453	273 001
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	1 226
	Tele- och datakommunikation	23 138	36 384
	Revisionsarvode extern revisor	9 625	10 250
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	35 508	34 960
	Administration	2 430	3 319
	Konsultarvode	1 163	2 119
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 710	2 650
		75 625	91 314
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	71 160	71 160
	Förbättringar	10 460	10 460
		81 620	81 620
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 207 805	14 207 805
	Utgående anskaffningsvärde	14 207 805	14 207 805
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-968 492	-886 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 620	-81 620
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 050 112	-968 492
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 157 693	13 239 313
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 598 205	8 598 205
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 254 000	21 254 000
	Taxeringsvärde mark	13 212 000	13 212 000
		34 466 000	34 466 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 466 000	34 466 000
		34 466 000	34 466 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Laddstationer	206 063	0
		206 063	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-24 607	17
	Klientmedel hos SBC	217 415	343 371
	Fordringar kreditfakturor	4 649	0
		197 457	343 388
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värmeintäkter	0	12 148
		0	12 148

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	359 187	319 187
	Reservering enligt stadgar	40 000	40 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	399 187	359 187

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,690 %	8 813 000	8 881 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,020 %	3 904 207	3 944 147	2025-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 717 207	12 825 147	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-107 940	-4 012 147	
			12 609 267	8 813 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 177 507 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 376 000	30 376 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	36 425	36 909
	Avgifter och hyror	46 088	24 337
		82 513	61 246

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har under året genomfört

- Omgående utvändigt underhållsarbete av hus 182A och B. Detta arbete omfattar ombyggnad av balkong, renovering av trappor samt yttre trädetaljer där så behövdes.
- Installation av laddstationer för elbil. 1 st laddstation per enhet.

Styrelsens underskrifter

SÄRÖ den 23,5 2021



Daniel Ingemar Rhedin
Ordförande



Ingrid Anna-Lisa Wellenstam
Sekreterare



Klas Gustaf Brännström
Kassör

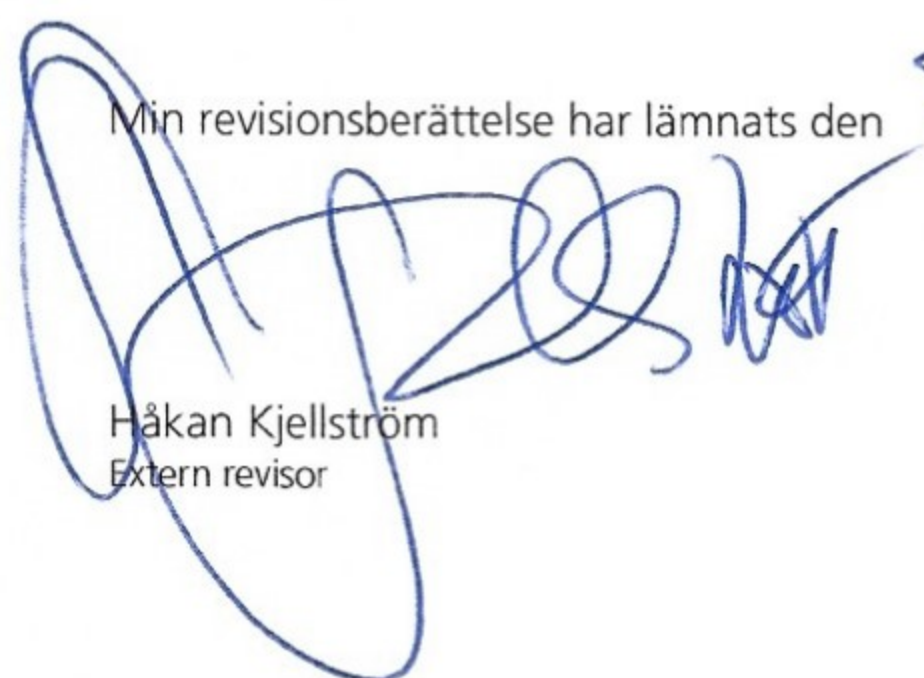


Jan Bo Hilding Lilljegen
Ledamot



Lars Anders Daniel Segerdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27,5 2021



Håkan Kjellström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Särö Gavlar
Org.nr. 769613-3003

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Särö Gavlar
Org.nr. 769613-3003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Särö Gavlar för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Särö Gavlar för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 maj 2021

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se