

Org.nr: 768400-0669

Brf Bågen - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bågen i Skara

Org nr 768400-0669

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 67:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar version 5.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes efter vissa arbeten sedan under år 2016. Radonmätning är utförd under hösten 2020. Ett fåtal lägenheter krävde åtgärder (som görs under våren 2021).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Alla hushåll skall också ha en egen hemförsäkring.

Föreningens fastighet Bågen 2 är belägen på adresserna Djurgårdsvägen 11-15 i Skara. Husen färdigställdes år 1957-58 och 1994 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 9 602 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1 rum och koksåp	20 st
2 rum och kök	76 st
3 rum och kök	45 st
4 rum och kök	14 st
Totalt	155 st

I föreningen finns även 16 st lokaler, 31 st garage, 182 st bilplatser (med el 30 st, besökande 26 st, laddplatser 2 st och hemvården har 2 st).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

- Målningsarbeten i källare/tvättstugor
- Byte armaturer entrétag
- Utbyte strövisa radialfläktar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och exempel på åtgärder som kan komma under perioden 2021-2022 är utbyte av entrédörrar, renovering av fasader inkl. skorsten.

Miljö

Föreningen är aktiva för att om möjligt minska ner på både antalet elabonnemang och att man köper ”grön el”. För att energispara så byts belysningen kontinuerligt över till LED-lampor.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 1 % och där efter är genomsnittlig årsavgift inkl. värme 681 kr/kvm. Ingen avgiftshöjning är planerad för verksamhetsåret 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 562 327 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett lån på 1 384 000 kr har under året lösts in för att sänka föreningens finansiella kostnader ytterligare.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ och teknisk förvaltning, underhållsplanering
- Skara Energi, nätel och Scandem Market, fastighetsel
- SUEZ, avfallssortering
- Ragnarssons Brandservice, service av brandsläckare
- Telenor (tidigare Bredbandsbolaget), tv, telefoni och bredband *m*

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 164 medlemmar varav 163 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 16 st bostadsrätter överlåtits.

Med anledning av covid-19 hölls den ordinarie föreningsstämma utanför stadgereglerad tid den 2 september 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Mikael Blixt	ordförande
Ylva Johansson	vice ordförande
Kerima Gadzo	sekreterare
Ida Ekenskölden	ledamot
Mikael Nyström	ledamot, utsedd av HSB NVG
Marie Bengtsson	suppleant
Lennart Nykvist	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för samtliga ledamöter och Suppleanter. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Blixt, Kerima Gadzo, Ylva Johansson och Ida Ekenskölden, två i förening.

Vicevärd

Mikael Blixt har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Platsen som boenderevisor innehas av Stig Gustavsson.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Mikael Blixt med Ylva Johansson som ersättare.

Valberedning

I föreningens valberedning sitter Marie Forsell (valberedningens ordförande) och Doris Hall.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Mikael Blixt och brandskyddsansvarig Lennart Nykvist.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	6 703	6 594	6 600	6 610	6 618
Resultat efter finansiella poster tkr	1 364	854	1 140	1 202	420
Soliditet %	48 %	41 %	38 %	34 %	30 %
Avgifts- och hyresbortfall %	0,8 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %
Bankskuld tkr	10 562	12 548	13 220	14 104	14 956
Skuldsättning kr/m2	1 100	1 307	1 377	1 469	1 558
Räntekostnader kr/m2	20	23	29	35	45
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	438	428	437	433	398
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	681	675	675	675	675
Fond för yttre underhåll tkr	8 136	7 254	6 862	6 097	5 194
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	104	97	97	103	104
Sparande kr/m2	242	237	223	221	246

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 965	0	7 253 702	1 807 951	854 288
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	854 288	-854 288
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-117 545	117 545	
Årets resultat					1 364 418
Belopp vid årets slut	494 965	0	8 136 157	1 779 784	1 364 418



Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 662 239
Årets resultat före fondförändringar	1 364 418
Årets fondavsättning enligt budget	- 1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>117 545</u>
	3 144 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	3 144 202
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	8 136 157

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 364 418
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 1 000 000
Disposition ur underhållsfond	<u>117 545</u>
	- 882 455

Resultat efter fondförändring **481 963** *m*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 703 441	6 593 517
Summa intäkter		6 703 441	6 593 517
Driftskostnader	Not 2	-3 950 326	-3 906 298
Underhållskostnader	Not 3	-117 545	-568 312
Personalkostnader	Not 4	-253 008	-198 590
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-838 545	-854 536
Summa rörelsekostnader		-5 159 423	-5 527 736
Rörelseresultat		1 544 018	1 065 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 186	5 424
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-189 786	-216 917
Summa finansiella poster		-179 600	-211 493
Årets resultat		1 364 418	854 288
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-1 000 000	-960 000
Disposition underhållsfond		117 545	568 312
Resultat efter fondförändring		481 963	462 600



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 17 679 586 18 518 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

17 680 086 18 518 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 8 857 18 648

Övriga fordringar

Not 11 1 221 366 1 487 725

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

190 336 189 513
1 420 559 1 695 886

Kortfristiga placeringar

Not 12 5 500 000 5 100 000

Kassa och bank

6 450 8 996

Summa omsättningstillgångar

6 927 009 6 804 882

Summa tillgångar

24 607 095 25 323 513

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

494 965

494 965

8 136 157

7 253 702

8 631 122

7 748 667

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 779 784

1 807 951

1 364 418

854 288

3 144 202

2 662 239

Summa eget kapital

11 775 324

10 410 906

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 940 544

2 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

5 621 784

9 747 907

Leverantörsskulder

407 673

386 528

Skatteskulder

65 452

60 944

Övriga skulder

Not 16

981 804

951 171

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

814 514

966 057

7 891 227

12 112 607

Summa skulder

12 831 771

14 912 607

Summa Eget kapital och skulder

24 607 095

25 323 513

m



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 29 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *lv*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 540 324	6 475 356
Hyror	308 687	285 830
Bortfall hyror	-53 036	-49 106
Övriga intäkter	57 466	31 437
Bruttoomsättning	6 853 441	6 743 517
Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
	6 703 441	6 593 517
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	939 473	913 955
Tv/datakostnader	398 040	398 040
Reparationer	140 446	118 073
El	177 302	181 279
Uppvärmning	1 064 337	1 153 115
Vatten	322 599	292 513
Sophämtning	185 697	183 112
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	186 520	186 520
Medlemsavgifter	65 060	63 096
Försäkringar	83 508	99 688
Förvaltningsarvoden	235 633	217 692
Övriga driftskostnader	101 108	66 442
Externa tjänster	50 603	32 773
	3 950 326	3 906 298
Not 3 Underhållskostnader		
Måleriarbeten	67 388	387 350
Armaturer	31 250	0
Radialfläktar	18 907	11 258
Utbyte tvättmaskiner/torktumlare	0	102 000
Relining	0	35 000
Sågning, bilning fundament	0	32 704
	117 545	568 312
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 300	61 037
Vicevärdsarvode	77 660	75 660
Revisorsarvode	5 263	4 459
Löner och andra ersättningar	49 922	12 469
Sociala kostnader	58 863	44 965
	253 008	198 590
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	747 705	763 696
Markanläggningar	90 840	90 840
	838 545	854 536
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	778	321
Ränteintäkter skattekonto	0	3
Övriga ränteintäkter	9 408	5 100
	10 186	5 424
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	189 786	216 917



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2054				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	38 889 247	38 373 697			
Anskaffningsvärde mark	230 200	230 200			
Årets investeringar	0	515 550			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 119 447	39 119 447			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 601 316	-19 746 780			
Årets avskrivningar	-838 545	-854 536			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 439 861	-20 601 316			
Bokfört värde	17 679 586	18 518 131			
Taxeringsvärde för fastigheten Bågen 2					
Byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000			
Byggnad - lokaler	412 000	412 000			
	44 412 000	44 412 000			
Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000			
Taxeringsvärde totalt	61 212 000	61 212 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning	16 866 000	16 866 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 10 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	6 410	16 152			
Övriga kundfordringar	2 447	2 496			
	8 857	18 648			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 119 337	1 385 696			
Skattekonto	102 029	102 029			
	1 221 366	1 487 725			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	5 500 000
					5 500 000
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	494 965	0	7 253 702	1 807 951	854 288
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	854 288	-854 288
Reservering till yttre fond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-117 545	117 545	
Årets resultat					1 364 418
Belopp vid årets slut	494 965	0	8 136 157	1 779 784	1 364 418



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0669

HSB Brf Bågen i Skara

Noter 2020-12-31 2019-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	414584	1,95%	2022-03-30	2 800 000	100 000
Stadshypotek AB	424220	1,20%	2021-03-04	5 437 500	250 000
Stadshypotek AB	431731	1,22%	2025-03-01	2 324 827	84 284
				10 562 327	434 284

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 940 543

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 390 907

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	184 284	100 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	5 437 500	9 647 907
	5 621 784	9 747 907

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 127	1 981
Arbetsgivaravgifter	8 215	2 075
Inre fond	963 462	947 114
	981 804	951 171

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 813	18 171
Förutbetalda hyror och avgifter	548 422	500 679
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	252 279	447 207
	814 514	966 057

Skara 22 / 2 2021


Ida Ekenskölden


Kerima Gadzo

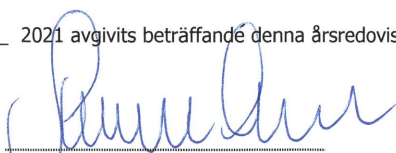

Ylva Johansson


Mikael Nyström


Mikael Blixt

Vår revisionsberättelse har 26 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Stig Gustavsson
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bågen i Skara, org.nr. 768400-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Skara för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Bågen i Skara för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

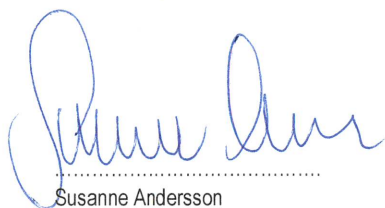
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Skara den 26/3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stig Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.