

Org.nr: 716410-3835

Brf Norrbacka - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Norrbacka i Skara

Org nr 716410-3835

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 40: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.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens samtliga bostäder. Samtliga boende skall komplettera med en egen hemförsäkring.

Föreningens fastighet Skaraberg 2:7 är belägen på adresserna Åkerstigen 64-74, 78 och 179-181 i Skara. Husen färdigställdes år 1982. Den totala bostadsytan uppgår till 1 582 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal
2 r o k	4 st
3 r o k	11 st
4 r o k	6 st
Totalt	21 st

I föreningen finns även 20 st garage samt 10 st biluppställningsplatser (för besökande).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har takunderhåll (tvättning, skrapning, försegling) utförts på bostadshusen. Diverse markarbeten har gjorts utanför den gemensamma tvättstugan. Föreningen har under året anslutit samtliga hushåll till ett fibernät via avtal med Telia.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Föreningens underhållsplan har uppdaterats och den närmaste 3-års perioden finns exempelvis följande större åtgärder med:

- Byte fönster
- Byte stuprör, hängrännor
- Byte termostatventiler

Ekonomi

Avgifterna höjdes den 1 januari 2020 med 2 % så den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 764 kronor per kvm exkl. värme. Ingen höjning av årsavgiften är planerad för verksamhetsåret 2021. Däremot har det med anledning av det kollektiva bredbandsavtalet införts en informationsavgift med 318 kronor per månad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 282 128 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland, snörenhållning
- Skara Energi, fastighetsel
- Comhem, kabel-tv
- Telia, data/TV

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar varav 26 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 16 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Kurt Knutsson	ordförande, brandskyddsansvarig
Jan-Åke Fredriksson	vice ordförande, miljösamordnare
Gordana Lukic	sekreterare, miljösamordnare
Eva-Britt Ståhl	ledamot
Martin Falk	ledamot
Ida Litter	ledamot
Lars Niklasson	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Jesper Hovbjer	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kurt Knutsson, Jan-Åke Fredriksson, Martin Falk och Ida Litter. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kurt Knutsson, Gordana Lukic, Eva-Britt Ståhl och Jan-Åke Fredriksson, två i förening.

Vicevärd

Kurt Knutsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Mikele Tsegay vald av bostadsrättsföreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Kurt Knutsson med Jan-Åke Fredriksson som ersättare.

Valberedning

I föreningens valberedning ingår Linda Andersson och Lotta Johansson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 240	1 209	1 206	2 383	1 277
Resultat efter finansiella poster tkr	211	- 319	507	1 010	471
Avgifts- och hyresbortfall %	0 %	0 %	0,4 %	1 %	1 %
Soliditet %	30 %	27 %	31 %	25 %	17 %
Bankskuld tkr	6 282	6 414	6 546	6 678	6 809
Skuldsättning kr/m2	3 971	4 054	4 138	4 221	4 304
Räntekostnader kr/m2	81	80	77	73	86
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	5 %	5 %	6 %	6 %	6 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	322	309	305	734	363
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	764	749	749	749	734
Fond för yttre underhåll tkr	1 409	1 248	1 623	1 191	749
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	290	280	273	279	211
Sparande kr/m2	384	377	382	700	360

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	255 300	0	1 248 118	1 495 686	-318 901
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-318 901	318 901
Reservering till yttre fond			459 000	-459 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-298 606	298 606	
Årets resultat					211 092
Belopp vid årets slut	255 300	0	1 408 512	1 016 391	211 092



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.
Förslag till 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	1 176 785
Årets resultat före fondförändringar	211 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	- 459 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>298 606</u>
Summa	1 227 483

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanserat resultat efter disposition	1 227 483
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	1 408 512

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	211 092
Avsättning till underhållsfond	- 459 000
Disposition underhållsfond	<u>298 606</u>
	- 160 394
Resultat efter fondförändring	50 698 _{kr}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 240 351	1 208 839
Summa intäkter		1 240 351	1 208 839
Driftskostnader	Not 2	-418 733	-401 672
Underhållskostnader	Not 3	-298 606	-818 332
Personalkostnader	Not 4	-89 915	-86 729
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-97 546	-97 546
Summa rörelsekostnader		-904 800	-1 404 279
Rörelseresultat		335 551	-195 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 914	2 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-128 373	-126 298
Summa finansiella poster		-124 459	-123 460
Årets resultat		211 092	-318 901



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 6 604 433 6 701 979

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

6 604 933 6 702 479

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 10 537 573 239 268

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 575 30 625

574 148 269 893

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 300 000 2 800 000

Summa omsättningstillgångar

2 874 148 3 069 893

Summa tillgångar

9 479 081 9 772 372



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

255 300

255 300

1 408 512

1 248 118

1 663 812

1 503 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 016 391

1 495 686

211 092

-318 901

1 227 483

1 176 785

Summa eget kapital

2 891 295

2 680 203

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 545 234

4 128 328

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

3 736 894

2 285 640

Leverantörsskulder

34 552

394 146

Skatteskulder

10 297

16 633

Övriga skulder

Not 15

64 872

60 042

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

195 936

207 380

4 042 551

2 963 841

Summa skulder

6 587 785

7 092 169

Summa Eget kapital och skulder

9 479 081

9 772 372 IL



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 61 år.

Underhållsfond

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. 



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 204 812	1 181 304
Hyror	37 800	30 000
Övriga intäkter	3 740	3 535
Bruttoomsättning	1 246 352	1 214 839
Avsatt till inre fond	-6 000	-6 000
	1 240 351	1 208 839
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	17 853	49 118
Tv/datakostnader	42 613	21 542
Reparationer	52 632	41 446
El	27 855	23 995
Uppvärmning	12 101	12 207
Vatten	71 071	60 466
Sophämtning	25 256	33 837
Fastighetsavgift	44 415	44 415
Medlemsavgifter	12 418	12 007
Försäkringar	22 550	23 586
Förvaltningsarvoden	56 818	54 656
Övriga driftskostnader	21 847	16 379
Externa tjänster	11 304	8 018
	418 733	401 672
Not 3 Underhållskostnader		
Takarbeten	248 350	0
Ventilationsanläggningar	9 638	13 533
Markarbeten	40 618	0
Renovering carportar och plåttak	0	792 779
Byte ytterdörr	0	12 020
	298 606	818 332
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 824	28 259
Vicevärdsarvode	40 200	40 200
Revisorsarvode	2 229	2 185
Löner och andra ersättningar	6 500	2 356
Sociala kostnader	12 162	13 729
	89 915	86 729
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	97 546	97 546
Not 6 Ränteutgifter och liknande resultatposter		
Ränteutgifter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	289	263
Övriga ränteutgifter	3 625	2 575
	3 914	2 838
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	128 290	126 242
Räntekostnader skattekonto	83	11
Övriga finansiella kostnader	0	45
	128 373	126 298



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3835

HSB Brf Norrbacka i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2081
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	8 385 906	-2 338 021	-97 546	1982-2081	5 950 339
Mark	654 094				654 094
	9 040 000	-2 338 021	-97 546		6 604 433

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	8 385 906	8 385 906
Anskaffningsvärde mark	654 094	654 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 040 000	9 040 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 338 021	-2 240 475
Årets avskrivningar	-97 546	-97 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 435 567	-2 338 021

Bokfört värde	6 604 433	6 701 979
----------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Skaraberg 2:7

Byggnad - bostäder	4 500 000	4 500 000
Mark - bostäder	1 422 000	1 422 000
Taxeringsvärde totalt	5 922 000	5 922 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 690 000	9 690 000
----------------------	-----------	-----------

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
--	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	537 573	239 268
---	---------	---------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	2 300 000
					2 300 000

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	255 300	0	1 248 118	1 495 686	-318 901
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-318 901	318 901
Reservering till yttre fond			459 000	-459 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-298 606	298 606	
Årets resultat					211 092
Belopp vid årets slut	255 300	0	1 408 512	1 016 391	211 092

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp	852717784	1,89%	2021-10-25	1 553 094	101 840
Swedbank Hyp	2655067755	2,29%	2022-10-25	2 575 234	30 000
Swedbank Hyp	2757951401	1,53%	2020-10-28	1 321 000	0
Swedbank Hyp	2852314356	1,59%	2021-03-25	832 800	0
				6 282 128	131 840

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 545 234
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	5 622 928
---	-----------



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrbacka i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	30 000	131 840
Lån som förfaller inom 12 mån *	3 706 894	2 153 800
	3 736 894	2 285 640
* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.		
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	2 355	1 005
Arbetsgivaravgifter	1 756	343
Inre fond	60 761	58 694
	64 872	60 042
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 551	10 583
Förutbetalda hyror och avgifter	110 229	90 156
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	75 156	106 641
	195 936	207 380

Skara 3 / 5 2021


Ewa-Britt Ståhl


Gordana Lukic


Kurt Knutsson


Ida Litter


Jan-Åke Fredriksson


Lars Niklasson


Martin Falk

Vår revisionsberättelse har 5 / 5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mikele Tsegay
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrbacka i Skara, org.nr. 716410-3835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrbacka 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Brf Norrbacka 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 överträdelse 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.

Skara den 5 / 5 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mikele Tsegay
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 omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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.