



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄLGEN I TIBRO

Organisationsnummer 766600-0687



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sälgen i Tibro

Org nr 766600-0687

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tibro.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes i december 2020.
Energideklaration utfördes 2019.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Sälgen 14 är belägen på adresserna Skövdevägen 19-25. Husen färdigställdes år 1956 till en sammanlagd produktionskostnad av 2 244 000 kr. 1986 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten till en kostnad av 17 135 000 kr. Den totala bostadsytan uppgår till 3 743,5 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	11
2	38
3	10
4	4
Totalt	63

I föreningen finns även 10 st hyreslokaler, 31 st garage och 51 st bilplatser, varav 10 st är besöksplatser och en avsedd för personal. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har inget periodiskt underhåll genomförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-17. Fastigheten är i gott skick.

Arbeten som utreds och kan bli aktuella de kommande åren är renovering av balkongtak, uppfräschning av motionslokal samt utemiljö och parkering på baksidan.

Ekonomi

Under 2020 höjdes årsavgifterna med 3 %. Inför 2021 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 4 %. Den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 741 kr per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 483 422 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Riksbyggen avseende teknisk förvaltning
- Tibro Kommun avseende fjärrvärme
- Tibro Elverk avseende elnät
- Scandem Market avseende elleverans
- Telia avseende digital-tv och bredband

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar (70 föregående år) varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 maj 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Lottie Åberg	ordförande
Lena Jansson	vice ordförande
Ann-Marie Jansson	sekreterare
Åke Mohlin	ledamot
Helen Antonsson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Carl Alm	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lena Jansson, och Ann-Marie Jansson. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lottie Åberg, Anne-Marie Jansson, Lena Jansson och Åke Mohlin, två i förening. 

Vicevärd

Ann-Marie Jansson och Carl Alm har delat på vicevärdsuppdraget.

Revisor

Revisor har varit Lena Linder samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lottie Åberg med Anne-Marie Jansson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Christin Frendegard (ordförande) och Janet Runemark.

Miljö/brandskydd

Milösamordnare och brandskyddsansvarig har Lottie Åberg varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Lottie Åberg varit.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 832	2 751	2 754	2 755	2 748
Resultat efter finansiella poster tkr	570	82	- 425	54	116
Soliditet %	16	12	11	14	13
Avgifts- och hyresbortfall %	0,6	0,4	0,4	0,3	0,3
Bankskuld tkr	11 483	11 723	11 963	12 203	12 443
Räntekostnader kr/m2	54	59	66	88	107
Drifts-/personalkostnader kr/m2	455	470	408	470	418
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	712	692	692	692	692
Fond för yttre underhåll tkr	1 390	940	896	1 568	1 520
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	120	100	100	80	75

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 945	0	939 674	539 668	81 985
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	81 985	-81 985
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					569 533
Belopp vid årets slut	92 945	0	1 389 674	171 653	569 533

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	621 653
Årets resultat	569 533
Reservering till fond för yttre underhåll	- 450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Summa till stämmans förfogande	741 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	741 186
--------------------------------	----------------

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	569 533
Avsättning till underhållsfond	- 450 000
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 450 000

Resultat efter fondförändring	119 533 <i>m</i>
--------------------------------------	-------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen**Resultaträkning**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 831 512	2 751 045
Summa intäkter		2 831 512	2 751 045
Driftskostnader	Not 2	-1 602 680	-1 667 342
Underhållskostnader	Not 3	0	-331 804
Personalkostnader	Not 4	-100 752	-91 614
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-359 590	-359 590
Summa rörelsekostnader		-2 063 022	-2 450 350
Rörelseresultat		768 490	300 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 870	981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-200 827	-219 691
Summa finansiella poster		-198 957	-218 710
Årets resultat		569 533	81 985



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	12 134 051	12 493 641
	<u>12 134 051</u>	<u>12 493 641</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

12 134 551 **12 494 141**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	320	4 219
--------	-----	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 239 070	1 198 733
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	46 158	76 911
	<u>1 285 548</u>	<u>1 279 863</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	850 000	200 000
--------	---------	---------

Kassa och bank

	285	1 554
--	-----	-------

Summa omsättningstillgångar

2 135 833 **1 481 417**

Summa tillgångar

14 270 384 **13 975 558** *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

92 945	92 945
1 389 674	939 674
<u>1 482 619</u>	<u>1 032 619</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

171 653	539 668
569 533	81 985
<u>741 186</u>	<u>621 653</u>

Summa eget kapital

2 223 805 **1 654 272**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 10 186 711 11 483 422

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15	1 296 711	240 000
	171 985	242 508
	6 501	9 911
Not 16	45 358	44 705
Not 17	339 313	300 740
	<u>1 859 868</u>	<u>837 864</u>

Summa skulder

12 046 579 **12 321 286**

Summa Eget kapital och skulder

14 270 384 **13 975 558**

M



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Byggnaderna är helt avskrivna.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnation 1986 har bedömts vara 34 år.

Återstående nyttjandeperiod för solenergi 2015 har bedömts vara 24 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. *m*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 667 156	2 589 312
	Hyrer	173 694	168 720
	Bortfall hyror	-17 342	-10 813
	Övriga intäkter	8 004	3 826
		2 831 512	2 751 045
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	326 544	370 016
	Tv/datakostnader	170 064	171 112
	Reparationer	62 565	34 990
	El	81 315	72 164
	Uppvärmning	391 885	420 139
	Vatten	189 990	183 070
	Sophämtning	66 898	52 521
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 012	78 012
	Medlemsavgifter	28 918	28 020
	Försäkringar	28 623	35 104
	Förvaltningsarvoden	153 908	150 024
	Övriga driftskostnader	23 958	72 170
		1 602 680	1 667 342
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	0	331 804
		0	331 804
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	31 479	32 384
	Vicevärdsarvode	33 000	28 800
	Revisorsarvode	950	950
	Löner och andra ersättningar	14 446	13 846
	Sociala kostnader	20 877	15 634
		100 752	91 614
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	359 590	359 590
		359 590	359 590
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	338	472
	Övriga ränteintäkter	1 532	509
		1 870	981
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	200 827	219 691
		200 827	219 691



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnaderna är helt avskrivna år	1986	
Värdeår enligt taxeringsbeslut		
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar
	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
	Bokfört värde 2020-12-31	
Ursprunglig byggnad	2 101 000	-2 101 000
Mark	143 000	
Ombyggnation 1986	17 135 000	-5 371 896
Solenergianläggning	705 042	-117 505
	<u>20 084 042</u>	<u>-7 590 401</u>
		<u>-359 590</u>
		<u>12 134 051</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	19 941 042	19 941 042
Anskaffningsvärde mark	143 000	143 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 084 042</u>	<u>20 084 042</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 590 401	-7 230 811
Årets avskrivningar	-359 590	-359 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 949 991</u>	<u>-7 590 401</u>
Bokfört värde	12 134 051	12 493 641
Taxeringsvärde för Sälgen 14		
Byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
Byggnad - lokaler	437 000	437 000
	<u>19 837 000</u>	<u>19 837 000</u>
Mark - bostäder	4 344 000	4 344 000
Mark - lokaler	241 000	241 000
	<u>4 585 000</u>	<u>4 585 000</u>
Taxeringsvärde totalt	24 422 000	24 422 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 244 500	18 244 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 10 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	320	4 219
	<u>320</u>	<u>4 219</u>
Not 11 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 193 892	1 185 146
Skattekonto	13 587	13 587
Övrigt	31 591	0
	<u>1 239 070</u>	<u>1 198 733</u>
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Nordvästra Götaland 100l	2021-01-01	2021-04-01
	Löptid	Ränta
	3 mån	0,20%
		Belopp
		850 000
		<u>850 000</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0687

HSB Brf Sälgen

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 945	0	939 674	539 668	81 985
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	81 985	-81 985
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					569 533
Belopp vid årets slut	92 945	0	1 389 674	171 653	569 533

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18297337	1,73%	2021-03-18	1 296 711	240 000
SBAB	18297418	1,22%	2023-05-09	4 536 711	0
SBAB	20242329	1,92%	2022-04-05	5 650 000	0
				11 483 422	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 186 711

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

10 283 422

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	240 000	240 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	1 056 711	0
	1 296 711	240 000

* 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.

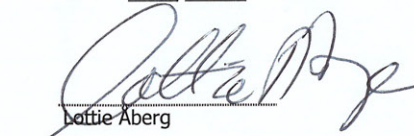
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 603	3 967
Arbetsgivaravgifter	4 287	2 480
Inre fond	36 468	38 258
	45 358	44 705

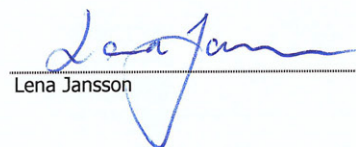
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 040	9 040
Förutbetalda hyror och avgifter	248 980	204 900
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	81 293	86 800
	339 313	300 740

Tibro 17 / 3 2021


Loffie Åberg

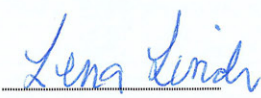

Ann-Mari Jansson

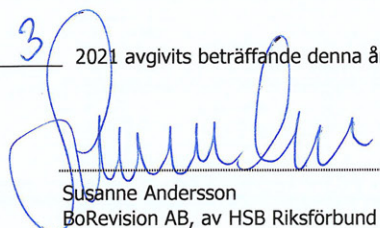

Lena Jansson


Helen Antonsson


Åke Mohlin

Vår revisionsberättelse har 30 / 3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Linder
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro, org.nr. 766600-0687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Bostadsrättsförening Sälgen i Tibro 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

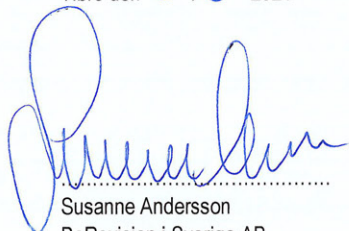
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Tibro den 30 / 3 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lena Linder
Av föreningen vald revisor

