



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Smaragden

MEDLEM I HSB



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

Org. nr. 726500-0260

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 och genomgick en större ombyggnad år 2001 på fastigheten Smaragden 4 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B och 5 A, 5 B.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33	st	1	rok	1 419	m ²
		33	st	2	rok	1 947	m ²
		77	st	3	rok	5 182	m ²
		34	st	4	rok	3 115	m ²
		177	st			11 663	m ²
Lokaler		16	st			535	m ²
	Garage	35	st				
	Carport	22	st				
	P-platser	96	st				
		169	st			535	m ²
Totalt		346	st			12 198	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Relining av avloppsstammar och stående dagvattenstammar (2019)
- Byte av låssystem (2019)
- Renovering av lokal till trafikskola samt motionslokal (2019)
- Avverkning av träd i området (2019)
- Målning av källare och sophus (2018)
- Påbörjat relining av avloppsstammar (2018)
- Nya utesoffor (2018)
- Nytt Miljöhus (2016)
- Asfaltering (2013)
- Byte av trapphusbelysning till ledbelysning (2012)
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (2011)
- Utbyggnad av p-platser och staket mot östra Bergsgatan (2011)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Säkerhetsuppdatering av lekplats, samt ny belysning
- Tvätt av fasader
- Påbörjad renovering av balkongplattor
- Videofilmning av yttre avloppsledning
- Plantering av träd och buskar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av fritidslokal
- Renovering av yttre avlopp
- Renovering av hissar
- Byte av fönster

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2020.

Ekonomi

Avgifterna höjdes från 2020-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 549 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

GD



Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 39 (51) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 210 (210) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Margareta Boltmark	ordförande
Katharina Lif	vice ordförande
Magnus Lago	sekreterare
Anita Möller	ledamot
Lars-Eric Olofsson	ledamot
Gunnar Sildeborn	ledamot
Mikael Palmér	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Katharina Lif, Gunnar Sildeborn och Lars-Eric Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Sildeborn, Margareta Boltmark, Katharina Lif och Magnus Lago två i förening.

Vicevärd har varit Ralf Gustafsson.

Revisor har varit Lisa Johansson med Ing-Marie Bremer som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till HSB Götas stämman har varit Margareta Boltmark med Katharina Lif som suppleant.

Valberedning har varit Lennart Jacobsson (sammankallande), Tommy Borg samt Birgitta Bergdahl.

et



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

Org.nr 726500-0260

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 613	6 342	6 038	6 029	6 005
Res. efter finansiella poster, tkr	496	486	870	-1 965	597
Soliditet, %	34	31	38	34	41
Balansomslutning, tkr	18 543	19 035	14 129	13 056	15 790
Eget kapital, tkr	6 355	5 859	5 372	4 503	6 467
Taxeringsvärde, tkr	65 800	65 800	53 626	53 626	53 626
- varav byggnad, tkr	49 349	49 349	43 336	43 336	43 336
Underhållsfond tkr	4 493	4 534	3 786	5 446	4 906
Årsavgiftsnivå för bostäder, inkl bränsleavg kr/m ²	549	527	506	506	506
Bankskuld kr/m ²	816	815	450	504	505
Räntekostnader kr/m ²	13	12	8	9	11
Belåningsgrad, %	14	14	10	11	11

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 425	0	4 534 264	354 768	486 106
Vinstdisp enl. stämmobeslut -19				486 106	-486 106
Avsättning enl plan yttre underhåll -20			600 000	-600 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -20			-641 568	641 568	
Årets resultat					496 092
Belopp vid årets slut	483 425	0	4 492 696	882 442	496 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	882 442
Årets resultat	<u>496 092</u>
	1 378 534

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 378 534</u>
	1 378 534

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 4 492 696 kr.

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

2



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 613 041	6 342 122
Summa rörelsens intäkter		6 613 041	6 342 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 370 912	-4 528 365
Periodiskt underhåll		-641 568	-171 902
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 720	-74 108
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-213 027	-251 199
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-667 768	-700 895
Summa rörelsens kostnader		-5 966 995	-5 726 469
Rörelseresultat		646 046	615 654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 840	5 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 794	-135 502
Summa finansiella poster		-149 954	-129 548
Årets resultat		496 092	486 106

ed



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 6	13 884 170	14 528 076
Mark			249 600	249 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	71 587	85 589
			<u>14 205 357</u>	<u>14 863 265</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	22 500	22 500
			<u>22 500</u>	<u>22 500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>14 227 857</u>	<u>14 885 765</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			149	0
Avräkningskonto HSB Göta			3 178 538	2 591 405
Övriga fordringar		Not 9	2 943	2 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	16 683	437 661
			<u>3 198 313</u>	<u>3 032 031</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 000 000	1 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 12	117 275	117 275
			<u>117 275</u>	<u>117 275</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>4 315 588</u>	<u>4 149 306</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

18 543 445 19 035 071

6

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

483 425

483 425

Fond för yttre underhåll

4 492 696

4 534 264

4 976 121

5 017 689

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

882 442

354 768

Årets resultat

496 092

486 106

1 378 534

840 874

Summa eget kapital

6 354 655

5 858 563

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 912 343

9 507 245

6 912 343

9 507 245

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 605 166

594 464

Leverantörsskulder

339 331

802 336

Skatteskulder

21 676

21 676

Fond för inre underhåll

1 496 279

1 406 402

Övriga skulder

Not 14

46 824

58 342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

767 171

786 044

5 276 447

3 669 264

Summa skulder

12 188 790

13 176 509

Summa eget kapital och skulder**18 543 445****19 035 071**

ca

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,91
Ombyggnader	6,16
Inventarier	20,42

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 450 618 kr.



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	5 508 233	5 260 866
Hyrer	419 160	419 936
Värmeintäkter	883 464	883 464
Övriga intäkter	84 173	107 801
Bruttoomsättning	6 895 030	6 672 067
Avgiftsbortfall	-5 217	-19 872
Hysesbortfall	-26 464	-59 764
Avsatt till inre fond	-250 308	-250 308
	6 613 041	6 342 122
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 214 652	1 209 112
Reparationer	408 931	563 657
El	280 923	295 235
Uppvärmning	1 227 015	1 207 904
Vatten	320 360	312 251
Sophämtning	238 583	228 234
Kabel-TV, internet	63 782	63 754
Övriga avgifter	98 665	78 919
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	203 000	203 000
Förvaltningsarvoden	220 803	234 056
Övriga driftskostnader	94 198	132 243
	4 370 912	4 528 365
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 820	15 208
Medlemsavgifter	58 900	58 900
	73 720	74 108
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	59 120	58 412
Vicevärdsarvode	94 992	78 183
Revisorsarvode	4 000	3 999
Löner och andra ersättningar	28 573	77 349
Sociala kostnader	24 214	33 056
	210 898	250 999
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 750	0
Sociala kostnader	379	200
	2 129	200
Totalt	213 027	251 199
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	643 906	679 498
Inventarier	23 862	21 397
	667 768	700 895

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 530 663	23 606 408
Årets investeringar	0	6 952 535
Årets försäljning/utrangering	0	-28 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 530 663	30 530 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 002 587	-15 351 369
Årets avskrivningar	-643 906	-679 498
Årets försäljning/utrangering	0	28 280
Utgående avskrivningar	-16 646 493	-16 002 587
Utgående bokfört värde	13 884 170	14 528 076
Taxeringsvärde för Smaragden 4		
Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	349 000	349 000
	49 349 000	49 349 000
Mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
Mark - lokaler	451 000	451 000
	16 451 000	16 451 000
Taxeringsvärde totalt	65 800 000	65 800 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	106 986	19 028
Årets investeringar	9 860	106 986
Årets utrangeringar	0	-19 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 846	106 986
Ingående avskrivningar	-21 397	-19 028
Årets avskrivningar	-23 862	-21 397
Årets utrangeringar	0	19 028
Utgående avskrivningar	-45 259	-21 397
Bokfört värde	71 587	85 589
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	22 500	22 500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 943	2 965
	2 943	2 965
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 683	437 661
	16 683	437 661

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

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	1 000 000
					1 000 000

Not 12 Kassa och bank

Swedbank	117 275	117 275
	117 275	117 275

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	258385	1,95%	2021-03-08	692 200	692 200
Stadshypotek AB	270660	1,37%	2021-12-01	394 356	394 356
Stadshypotek AB	270661	1,37%	2021-12-01	306 110	306 110
Stadshypotek AB	272952	1,47%	2022-06-01	678 788	25 000
Stadshypotek AB	282416	1,60%	2021-02-04	887 500	887 500
Stadshypotek AB	282417	1,44%	2023-04-30	1 850 000	100 000
Stadshypotek AB	282418	1,54%	2024-04-30	1 850 000	100 000
Stadshypotek AB	284399	1,41%	2024-10-30	1 261 278	40 000
Stadshypotek AB	289243	1,21%	2025-10-30	1 597 277	60 000
				9 517 509	2 605 166

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 912 343**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 546 509

Kortfristig del av långfristig skuld **2 605 166** **594 464**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	21 610 900	21 610 900
Varav obelånade	0	0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	30 200	31 900
Arbetsgivaravgifter	13 404	15 223
Övriga kortfristiga skulder	3 220	11 219
	46 824	58 342

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 412	9 825
Övriga upplupna kostnader	171 339	210 581
Förutbetalda hyror och avgifter	578 420	565 638
	767 171	786 044



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Noter

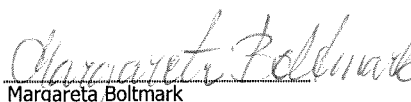
2020-12-31

2019-12-31

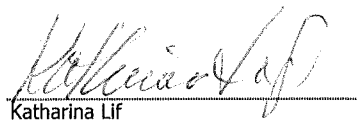
Tranås

F 14

2021


Margareta Boltmark

Anita Möller


Katharina Lif

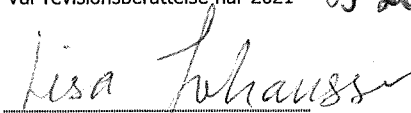

Lars-Eric Olofsson


Mikael Palmér

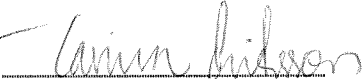

Magnus Lago


Gunnar Sildeborn

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lisa Johansson

Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Smaragden, org.nr. 726500-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 de 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. De 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.

Revisor 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.

2

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 Smaragden för år 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 revisorssed 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.

Tranås den 20 / 5 2021

Carina Eriksson

Carina Eriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

17/5 - 21

Lisa Johansson

Lisa Johansson

Av föreningen vald revisor

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.

