



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Blåsippan

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 Blåsippan i Aneby

Org. nr. 726500-0955

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 Aneby.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1967 på fastigheten Blåsippan 7 i Aneby som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Nygatan 10 A-D, Konserthusgatan 5 A-C och Torsgatan 1 A-D.

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	24	st	1	rok	976	m ²
		33	st	2	rok	1 989	m ²
		30	st	3	rok	2 340	m ²
		87	st			5 305	m ²
Lokaler	Garage	1	st			160	m ²
		37					
		15	st				
		53	st			160	m ²
Totalt		140	st			5 465	m ²

12

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

- Byte fläktar på taken (2019).
- Markarbeten/Plattsättning (2019).
- Ny tvättmaskin B-hus (2019).
- Stambyte Nygatan 10 A (2018).
- Markarbete innegården på Nygatan (2018).
- Ny vattenledning mellan hus A och B (2018).
- Stängt 11 st sopluckor (2018).
- Ny plåt på garage, samt sarg på tak Konserthusgatan 5 B (2018).
- Byte fläktar på taken (2018).
- Balkongrenovering (2017).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 1st ny tvättmaskin
- Asbestsanering
- Påbörjat fönsterbyte
- Borttag av cementtrappa
- Radonmätning

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Färdigställa fönsterbyte
- OVK
- Byte av termostatventiler
- Plattsättning runt A-hus, 3 sidor
- Byte av cementplattor på gångar, 4 ställen
- Stambyte
- Takbyte

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2020.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3,5 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 697 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.

Medlemsinformation

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

Antagande av HSB-koden

Föreningen har antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. På stämman deltog 6 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 97 medlemmar (föregående års antal 97) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Birgitta Isaksson	ordförande
Staffan Olofsson	sekreterare, vice ordförande
Krister Alm	ledamot, vice sekreterare
Kerstin Johansson	ledamot
Yvonne Lifström	ledamot
Marie Fors	ledamot
Jan-Olof Persson	ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Isaksson och Staffan Olsson.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgitta Isaksson, Staffan Olofsson, Kerstin Johansson och Marie Fors, två i förening.

Vicevärdar har varit Staffan Olofsson och Birgitta Isaksson.

Revisor har varit BoRevision, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Birgitta Isaksson med Staffan Olofsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 717	3 701	3 527	3 466	3 360
Res. efter finansiella poster, tkr	760	508	-95	-1 458	641
Soliditet, %	44	40	33	34	58
Balansomslutning, tkr	7 565	6 514	6 417	6 266	6 288
Eget kapital, tkr	3 365	2 605	2 096	2 192	3 650
Taxeringsvärde, tkr	20 476	20 476	16 074	16 074	16 074
- varav byggnad, tkr	16 276	16 276	13 674	13 674	13 674
Underhållsfond tkr	1 343	1 736	1 443	2 907	2 273
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/ m ²	673	648	648	635	617
Bankskuld kr/ m ²	478	478	511	550	202
Belåningsgrad, %	12	13	18	19	7
Räntekostnader kr/m ²	8	14	10	9	5

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 200	0	1 736 174	-138 015	508 427
Resultatdisp enl stämmoprotokoll-19				508 427	508 427
Avsättning enl plan yttre underhåll -20			381 000	-381 000	
Anspråk från yttre underhåll -20			-774 242	774 242	
Årets resultat					760 060
Belopp vid årets slut	498 200	0	1 342 932	763 655	760 060

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	763 655
Årets resultat	<u>760 060</u>
	1 523 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 523 715
------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 342 932 kr.

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

le



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 716 641	3 701 500
Summa rörelsens intäkter		3 716 641	3 701 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 716 866	-2 390 508
Periodiskt underhåll		-774 242	-292 250
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 050	-47 050
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-158 891	-168 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-217 202	-222 647
Summa rörelsens kostnader		-2 914 251	-3 120 831
Rörelseresultat		802 390	580 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 357	1 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 687	-73 697
Summa finansiella poster		-42 330	-72 242
Årets resultat		760 060	508 427

e



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11	Not 6	4 727 060	4 944 262
Mark			72 750	72 750
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	2 464 017	0
			<u>7 263 827</u>	<u>5 017 012</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>7 264 327</u>	<u>5 017 512</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 479	453
Avräkningskonto HSB Göta			261 693	1 412 864
Övriga fordringar		Not 9	2 311	2 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	52 866
			<u>272 483</u>	<u>1 468 501</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 10	28 034	28 034
			<u>28 034</u>	<u>28 034</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>300 517</u>	<u>1 496 535</u>
-----------------------------	--	--	----------------	------------------

Summa tillgångar

7 564 844 **6 514 047**

ed

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

Medlemsinsatser

498 200

498 200

Fond för yttre underhåll

1 342 932

1 736 174

1 841 132

2 234 374

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

763 655

-138 015

Årets resultat

760 060

508 427

1 523 715

370 413

Summa eget kapital

3 364 847

2 604 787

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 403 080

2 538 080

2 403 080

2 538 080

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

135 000

170 000

Leverantörsskulder

755 561

249 268

Skatteskulder

12 053

35 597

Fond för inre underhåll

528 506

495 966

Övriga skulder

Not 12

51 872

44 898

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

313 925

375 451

1 796 917

1 371 180

Summa skulder

4 199 997

3 909 260

Summa eget kapital och skulder**7 564 844****6 514 047**

6

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 anskaffningsvärdet 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	1,76
Ombyggnader	3,46

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 framåttriktat.

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 slutförfallodag 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 2 702 478 kr.

6

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	3 573 876	3 436 284
	Hyrer	161 830	162 120
	Elintäkter	0	914
	Övriga intäkter	78 006	215 692
	Bruttoomsättning	3 813 712	3 815 010
	Avgiftsbortfall	0	-16 830
	Hyresbortfall	-1 790	-1 400
	Avsatt till inre fond	-95 280	-95 280
		3 716 641	3 701 500
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	205 266	647 391
	Reparationer	59 481	218 804
	El	131 375	172 817
	Uppvärmning	618 969	663 192
	Vatten	339 504	324 274
	Sophämtning	56 191	54 165
	Övriga avgifter	52 866	42 625
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	61 960	61 960
	Förvaltningsarvoden	152 393	153 778
	Övriga driftskostnader	38 861	51 502
		1 716 866	2 390 508
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 450	15 450
	Medlemsavgifter	31 600	31 600
		47 050	47 050
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 758	29 200
	Vicevärdsarvode	60 000	60 000
	Löner och andra ersättningar	51 150	53 800
	Sociala kostnader	22 783	25 175
		158 691	168 175
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	158 891	168 375
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	217 202	222 647
		217 202	222 647



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2046	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 747 539	8 994 649
Årets investeringar	0	351 503
Årets försäljning/ utrangering	0	-598 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 747 539	8 747 539
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 803 277	-4 179 243
Årets avskrivningar	-217 202	-222 647
Årets försäljning/utrangering	0	598 613
Utgående avskrivningar	-4 020 479	-3 803 277
Utgående bokfört värde	4 727 060	4 944 262
Taxeringsvärde för Blåsippan 7		
Byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
Byggnad - lokaler	76 000	76 000
	16 276 000	16 276 000
Mark - bostäder	4 200 000	4 200 000
	4 200 000	4 200 000
Taxeringsvärde totalt	20 476 000	20 476 000
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	2 464 017	0
Omfört till byggnad	0	-351 503
Utgående anskaffningsvärde	2 464 017	0
Pågående nyanläggning avser fönsterbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 2 730 000kr och beräknas färdigt i februari 2021.		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	2 311	2 318
	2 311	2 318
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	28 034	28 034
	28 034	28 034

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	272407	1,82%	2022-03-30	1 825 000	50 000
Stadshypotek AB	286021	1,74%	2023-03-01	645 000	50 000
Stadshypotek AB	286979	1,49%	2024-04-30	68 080	35 000
				2 538 080	135 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 403 080

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 863 080

Kortfristig del av långfristig skuld

135 000**170 000**

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

5 244 000

5 244 000

Varav obelånade

1 951 000

1 356 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	23 347	22 980
Arbetsgivaravgifter	12 563	13 008
Övriga kortfristiga skulder	15 962	8 910
	51 872	44 898

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 705	6 219
Övriga upplupna kostnader	25 840	103 749
Förutbetalda hyror och avgifter	282 380	265 483
	313 925	375 451



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Blåsippan i Aneby, 726500-0955

Noter

2020-12-31

2019-12-31

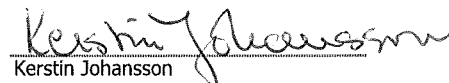
Aneby

216

2021


Birgitta Isaksson


Yvonne Lifström


Kerstin Johansson

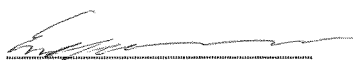

Krister Alm

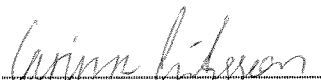

Marie Fors


Staffan Olofsson


Jan-Olof Persson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 06 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Emil Persson
Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåsippan i Aneby, org.nr. 726500-0955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsippan i Aneby 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad föreningsvald revisor från Borevision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

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:

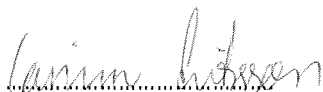
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

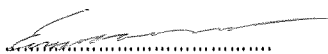
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Aneby den 7 / 6 2021



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emil Persson
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.

