



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Spiran i Falkenberg

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.

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 Bostadsrättsförening Spiran i Falkenberg

Org nr 749000-0630

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 Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1948 på fastigheten Spiran 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Holgersgatan 12 A-B och Arvidstorpsvägen 4 i Falkenberg.

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	Bostadsrät	9	st	2	rok	554,0	m2
		8	st	3	rok	640,0	m2
		2	st	4	rok	196,0	m2
		19			st		1 390,0
Lokaler	Hyresrätt	3	st			402,0	m2
		3	st			402,0	m2
Totalt		22	st			1 792	m2

SP



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har installation av fasadsteg samt OVK genomförts. Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. I budgeten för 2021 har 128 000 kr avsatts till yttre underhåll. Kommande större renoveringar är byte av tak, målning av balkonger och huskroppar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 1 % från 2020-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna samt hyrorna för bilplatser med 1 % från 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 945 kr/kvm år 2021. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB
- Tekniskt avtal HSB
- Telia internet

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

David Persson	ordförande, sekreterare
Zlatko Ackar	vice ordförande
Johan Persson	ledamot
Lillemor Fagerström	ledamot
Anna Ottosson	ledamot utsedd av HSB Göta

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden. I tur att avgå är David Persson.

Firmatecknare har varit Zlatko Ackar, Johan Persson samt David Persson.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

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

Valberedning har varit Ljilja Ackar.

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

☺



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	1 644	1 704	1 748	1 709	1 702
Resultat efter fin. poster, tkr	214	319	271	424	181
Balansomslutning, tkr	9 910	9 894	9 759	9 651	9 546
Eget kapital, tkr	2 066	1 852	1 533	1 262	838
Taxeringsvärde, tkr	22 241	22 241	15 804	15 804	15 804
- varav byggnad, tkr	14 234	14 234	11 366	11 366	11 366
Underhållsfond	1 153	1 125	1 078	575	421
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	936	927	927	918	904
Bankskuld kr/m ²	4 157	4 157	4 369	4 475	4 796
Räntekostnader kr/m ²	84	104	106	100	171
Belåningsgrad, %	33	34	50	51	52

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 920	898 260	1 124 938	-524 303	319 231
Resultatdisposition 2019			0	319 231	-319 231
Reservering till underhåll -20			200 000	-200 000	
Ianspråkt. Från underhåll -20			-171 636	171 636	
Årets resultat					213 959
Belopp vid årets slut	33 920	898 260	1 153 302	-233 437	213 959

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-233 437
Årets resultat	213 959
	<u>-19 478</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-19 478
	<u>-19 478</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och

EP



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF SPIRAN I FALKENBERG, 749000-0630

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning			
Summa rörelsens intäkter	Not 1	1 644 256	1 704 633
		<u>1 644 256</u>	<u>1 704 633</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader			
Periodiskt underhåll	Not 2	-814 975	-826 426
Övriga externa kostnader	Not 3	-171 636	-87 337
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-20 200	-19 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-56 704	-49 671
Summa rörelsens kostnader	Not 6	-218 639	-218 639
		<u>-1 282 154</u>	<u>-1 202 023</u>
Rörelseresultat		362 102	502 610
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 370	3 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 513	-186 503
Summa finansiella poster		<u>-148 143</u>	<u>-183 379</u>
Resultat efter finansiella poster		213 959	319 231
Årets resultat		213 959	319 231
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		213 959	319 231
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-134 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		171 636	87 337
Resultat efter fondförändring		185 595	272 568



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF SPIRAN I FALKENBERG, 749000-0630

Balansräkning

2020-12-31 **2019-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 11	Not 7	7 751 747	7 970 386
Mark			53 870	53 870
			<u>7 805 617</u>	<u>8 024 256</u>

Summa anläggningstillgångar

7 805 617 8 024 256

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	42 438
Avräkningskonto HSB Göta			1 217 550	955 846
Övriga fordringar	Not 8		35 308	22 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9		51 288	48 323
			<u>1 304 146</u>	<u>1 069 303</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10		800 000	800 000
---------------------------------	--------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

2 104 146 1 869 303

Summa tillgångar

9 909 763 **9 893 559**

Ⓟ



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF SPIRAN I FALKENBERG, 749000-0630

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

Medlemsinsatser	33 920	33 920
Upplåtelseavgifter	898 260	898 260
Fond för yttre underhåll	<u>1 153 302</u>	<u>1 124 938</u>
	<u>2 085 482</u>	<u>2 057 118</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-233 437	-524 303
Årets resultat	<u>213 959</u>	<u>319 231</u>
	<u>-19 478</u>	<u>-205 073</u>

Summa eget kapital 2 066 005 1 852 046

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>6 097 500</u>	<u>7 450 000</u>
		<u>6 097 500</u>	<u>7 450 000</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 352 500	190 000
Leverantörsskulder		168 367	148 470
Skatteskulder		4 316	3 328
Fond för inre underhåll		31 219	31 219
Övriga skulder	Not 13	25 008	3 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>164 848</u>	<u>215 407</u>
		<u>1 746 258</u>	<u>591 514</u>

Summa skulder 7 843 758 8 041 514

Summa eget kapital och skulder **9 909 763** **9 893 559** P

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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	1,7
Ombyggnader	3,3

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 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 inget skattemässigt underskott.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

g

Noter

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

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	1 301 724	1 288 860
Hyror	368 537	344 820
Elintäkter	32 020	32 832
Extra ordinära intäkter	11 645	0
Övriga intäkter	46 422	38 121
Bruttoomsättning	1 760 348	1 704 633
Hyresbortfall	-116 092	0
	1 644 256	1 704 633

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	87 894	75 971
Reparationer	71 205	105 713
El	96 177	87 548
Uppvärmning	212 727	229 689
Vatten	71 138	63 154
Sophämtning	34 605	34 130
Kabel-TV, internet	75 282	50 032
Övriga avgifter	19 002	30 220
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 561	50 573
Förvaltningsarvoden	70 899	68 766
Övriga driftskostnader	24 485	30 629
	814 975	826 426

Not 3 Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	171 636	87 337
	171 636	87 337

Not 4 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	9 000	8 750
Medlemsavgifter	11 200	11 200
	20 200	19 950

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	37 662	38 344
Revisorsarvode	6 000	0
Löner och andra ersättningar	0	1 200
Sociala kostnader	13 042	10 127
	56 704	49 671

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	218 639	218 639
Byggnader	218 639	218 639

EP



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF SPIRAN I FALKENBERG, 749000-0630

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1972

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 263 950	12 263 950
<u>12 263 950</u>	<u>12 263 950</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-4 293 564	-4 074 925
-218 639	-218 639
<u>-4 512 203</u>	<u>-4 293 564</u>

Utgående bokfört värde

7 751 747 7 970 386

Taxeringsvärde för Spiran 2

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

12 600 000	12 600 000
1 634 000	1 634 000
<u>14 234 000</u>	<u>14 234 000</u>

Mark - bostäder
Mark - lokaler

7 200 000	7 200 000
807 000	807 000
<u>8 007 000</u>	<u>8 007 000</u>

Taxeringsvärde totalt

22 241 000 22 241 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto
Övriga fordringar

34 308	21 696
1 000	1 000
<u>35 308</u>	<u>22 696</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 288	48 323
<u>51 288</u>	<u>48 323</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-02-04	2021-05-04	3 mån	0,30%	800 000
					800 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Falkenbergs Sparbank	7956216928	2,55%	2026-11-28	3 510 000	90 000
Falkenbergs Sparbank	7956698596	1,60%	2027-02-11	2 747 500	70 000
Falkenbergs Sparbank	7959575155	2,10%	2021-02-10	1 192 500	1 192 500
				7 450 000	1 352 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 097 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 260 000

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld

1 352 500

190 000

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.

SP

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttaga pantbrev i fastighet

9 500 000

9 500 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

12 450

0

Arbetsgivaravgifter

12 558

0

Övriga kortfristiga skulder

0

3 090

25 008

3 090

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

22 003

23 011

Övriga upplupna kostnader

8 000

66 900

Förutbetalda hyror och avgifter

134 845

125 496

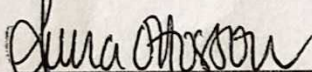
164 848

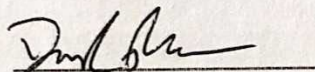
215 407

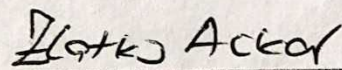
Falkenberg

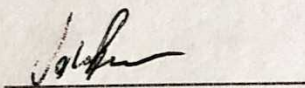
8/6

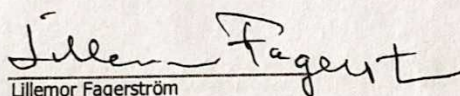
2021


Anna Ottosson

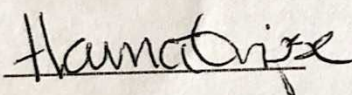

David Persson


Zlatko Ackar

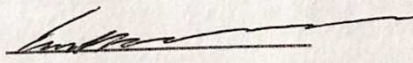

Johan Persson


Lillemor Fagerström

Vår revisionsberättelse har 2021 - 06 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning


Hanna Gripse

Av föreningen vald revisor


Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spiran i Falkenberg, org.nr. 749000-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spiran i Falkenberg 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Spiran i Falkenberg 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. Revisor 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 trygghande 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:

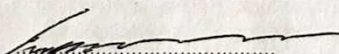
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

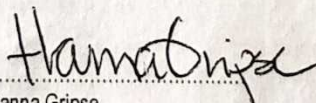
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Falkenberg den 8 / 6 2021



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hanna Gripse
Av föreningen vald revisor