



# ÅRSREDOVISNING 2020

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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Abborren i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Abborren 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1944

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 16 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar genom styrelsen.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 269 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök  
16 st 2 rum och kök  
4 st 3 rum och kök

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 9 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Under de kommande 5 åren har föreningen planerat för följande underhåll:

2021

- Linjemarkering av parkeringsplatser.
- Renovering av trapphus. Målning, lagning och slipning.
- Omputsning av fasadsockel.
- Målning av fasadsockel.
- Slipning och oljning av entréparti.
- Omläggning av asfalt utanför fastighetens entré (ej parkering).

2022

- Justering av takpannor.

2023

- Byte av abonnentcentral för fjärrvärme.
- Justering av värmeledningar.
- Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter.
- Byte av styr- och regelenhet för vattenburen värme.
- Målning av golv och väggar i undercentral.
- Byte till ledbelysning i undercentral.

2024

- Kompletteringssådd på gräsytor.
- Stamspolning.
- OVK-besiktning.
- Byte av torktumlare.
- Omputsning och målning av fasad.
- Målning av skärmtak på balkonger.

2025

- Byte av LED-belysning i tvättstuga, torkrum, vind och föreningslokal.
- Ommålning av föreningslokal.
- Slipning och oljning av entréparti.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.



## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

### ***VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET***

Samtliga källarfönster har bytts ut till nya och mer underhållsfria.

Som följd av ett större elavbrott behövde elkabeln till fastigheten bytas. Bytet stod Mölndal Energi för då de är nätägare. Styrelsen bytte i samband med det här elskåpet i fastighetens elcentral för att säkra upp inför framtida uppgradering av det interna elnätet. Mölndal Energi asfalterade om de delar man grävt upp för den nya kabeln.

Räcket till parkeringsplatserna har bytts ut och tillhörande betongplattor har högtryckstvättas.

Tvättstuga och torkrum har målats om samt fått ny inredning och städutrustning. Timer har också installerats till dessa rum som stänger av och sätter på samtliga maskiner satta klockslag.

På grund av covid-19 har det varit svårt att följa planen för de underhåll man satt upp för 2020. Styrelsen har därför prioriterat ovan underhåll och skjutit omputsning/målning av fasadsockel samt slipning/oljning av entréparti till 2021.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 höjs med 5%.

Årsavgift 2020: 748 kr per kvm

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh och blir totalt 34 296 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

### Budget för år 2021

Budgeten visar ett resultat på -401 581 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 677 000 samt lyft ur fonden med 615 000.



## **Medlemsinformation**

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-12.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-09. I stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	24
Samägare	17
HSB Mölndal	1

Under året har 4 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 7 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 7 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.476 kr.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en lokal i källaren, vid trapphus B, med bäddsoffor som medlemmarna kan låna mot deposition, detta sker genom styrelsen. I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare samt torkrum, vid trapphus A. Vid trapphus A har föreningen i källarutrymmet en relaxavdelning med bastu, omklädningsrum och två duschar som står till medlemmarnas förfogande.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Abborren är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.



### Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elina Ruuth Hederberg	Ledamot	Ordförande
Tyler Smith	Ledamot	
Gitte Tunefjord	Ledamot	
Dzuan Dahl	Ledamot	
Jari Valkola	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tyler Smith och Elina Ruuth Hederberg.
- Föreningens firma tecknas av Dzuan Dahl, Gitte Tunefjord, Tyler Smith och Elina Ruuth Hederberg, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 50 000 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens ledamöters postlådor.

### Revisorer

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

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Elina Ruuth Hederberg med Dzuan Dahl som suppleant.

### Valberedning

Föreningen har under året inte haft någon utsedd valberedning.

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	993 900	940 064	924 941	924 740	925 140
Resultat efter finansiella poster	-191 113	4 532	-729 639	-1 214 281	28 112
Kassalikviditet (%)	17,1	139,0	128,0	192,0	324,0
Soliditet (%)	72,8	72,8	72,4	79,3	53,4
Fond för yttre underhåll	331 584	243 175	0	877 805	792 354
Årsavgift per kvm bostadsyta	748	713	699	699	699
Lån per kvm bostadsyta	1 319	1 370	1 420	1 077	474
Skuldränta (%)	1,3	1,3	1,1	0,8	1,6
Fastighetens belåningsgrad (%)	8	8	12	9	4
Taxeringsvärde (tkr)	21 200	21 200	14 800	14 800	14 800

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

EP

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskr- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 230	6 375 800	243 175	-1 227 130	4 532	<b>5 420 607</b>
Reservering till yttre fond			295 000	-295 000		<b>0</b>
Ianspråkstagande av yttre fond			-206 591	206 591		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				4 532	-4 532	<b>0</b>
Årets resultat					-191 113	<b>-191 113</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 230</b>	<b>6 375 800</b>	<b>331 584</b>	<b>-1 311 007</b>	<b>-191 113</b>	<b>5 229 494</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 311 007
årets förlust	-191 113
	<b>-1 502 120</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 502 120
	<b>-1 502 120</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*E*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	993 990	940 064
Övriga rörelseintäkter		10 703	3 713
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 004 693</b>	<b>943 777</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-206 591	-34 825
Driftskostnader	3	-789 590	-710 993
Personalkostnader	4	-68 465	-65 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-105 582	-105 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 170 228</b>	<b>-916 636</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-165 535</b>	<b>27 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 729	-22 785
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-191 113</b>	<b>4 532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-191 113</b>	<b>4 532</b>

*P*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5, 10	6 790 209	6 883 150
Inventarier, verktyg och installationer	6	63 206	75 847
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 853 415</b>	<b>6 958 997</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 853 415</b>	<b>6 958 997</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	7	309 976	459 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 896	26 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>333 872</b>	<b>485 775</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>333 872</b>	<b>485 775</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 187 287</b>	<b>7 444 772</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

Ø

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

1

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

#### **Eget kapital**

##### ***Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser		24 230	24 230
Uppskrivningsfond		6 375 800	6 375 800
Fond för yttre underhåll		331 584	243 175
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 731 614</b>	<b>6 643 205</b>

##### ***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		-1 311 007	-1 227 130
Årets resultat		-191 113	4 532
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 502 120</b>	<b>-1 222 598</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 229 494</b>	<b>5 420 607</b>

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	1 673 790
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 673 790</b>

#### **Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 673 790	64 424
Leverantörsskulder		52 725	88 598
Skatteskulder		1 945	1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	229 333	195 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 957 793</b>	<b>350 375</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 187 287</b>	<b>7 444 772</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

*SP*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Bostadsrättsföreningen Abborrens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	33 år
Om- och tillbyggnad	30 år
Markanläggningar	20 år
Bastu och sopstationer	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Långfristiga skulder

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.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

### **Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter bostäder	949 740	904 464
Hyror garage och parkeringsplatser	44 250	35 600
	<b>993 990</b>	<b>940 064</b>

### **Not 3 Driftskostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förbrukningsmaterial/inventarier	18 297	0
Fastighetsförsäkring	20 103	20 359
Övriga försäkringar	5 076	4 874
Reparationer	100 246	26 433
Fastighetsskatt	34 296	33 048
-El	24 276	19 828
-Uppvärmning	164 294	170 323
-Vatten och sophämtning	86 365	112 528
Kabeltv	26 651	26 014
Övr avg inkl skötsel och teknisk förvaltning	188 130	167 663
Underhållsplan	11 985	35 250
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	82 190	79 235
Medlemsavgift HSB	13 200	0
Övrigt	14 481	15 438
	<b>789 590</b>	<b>710 993</b>

*SP*

#### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden	52 500	50 000
Sociala kostnader	15 965	15 238
	<b>68 465</b>	<b>65 238</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	9 879 712	9 879 712
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 879 712</b>	<b>9 879 712</b>
Ingående avskrivningar	-2 996 562	-2 903 623
Årets avskrivningar	-92 941	-92 939
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 089 503</b>	<b>-2 996 562</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 790 209</b>	<b>6 883 150</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 600 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	10 600 000	10 600 000
	<b>21 200 000</b>	<b>21 200 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 6 400 000.

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	126 411	126 411
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 411</b>	<b>126 411</b>
Ingående avskrivningar	-50 564	-37 923
Årets avskrivningar	-12 641	-12 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 205</b>	<b>-50 564</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 206</b>	<b>75 847</b>

SP

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	308 231	458 933
Skattekonto	1 745	76
	<b>309 976</b>	<b>459 009</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	20 802	20 103
Com hem	3 094	6 663
	<b>23 896</b>	<b>26 766</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,55	2021-02-01	710 000	740 000
Handelsbanken	1,45	2021-01-30	463 790	498 214
Handelsbanken	1,55	2021-03-29	500 000	500 000
			<b>1 673 790</b>	<b>1 738 214</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 673 790	64 424

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 351 670 kr.

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.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	2 010 000	2 010 000
	<b>2 010 000</b>	<b>2 010 000</b>



**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	3 519	3 454
Revision	9 700	9 500
El	2 243	1 827
Fjärrvärme	21 521	21 409
Arvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Renhållning	21 000	
Förskottsbetalda avgifter och hyror	105 640	59 259
Övriga kostnader		34 825
	<b>229 333</b>	<b>195 984</b>

Mölndal 2021 02 - 25



Elina Ruuth-Hederberg



Dzuan Dahl



Tyler Scott Smith



Gitte Tunefjord



Jari Valkola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-16

Borevision AB



Emil Persson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Abborren i Mölndal, org.nr. 752000-0683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Abborren i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

o

## 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 Abborren i Mölndal 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.

### 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 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 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.

Mölndal den 16/3 2021



Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Wennström  
Av föreningen vald revisor