



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF TUTÖ

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 Tutö i Mariannelund

Org. nr. 727000-0867

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 Mariannelund.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951 och 1953 på fastigheten Loket 2 och 3 i Mariannelund som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna: Tutögatan 1 A-B, 3 A-C, Järnvägsgatan 16 A-C och Häradsgatan 4 A-C.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och tilläggsförsäkring mot vägglöss. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	21	st	1	rok	707	m ²
		46	st	2	rok	2 575	m ²
		23	st	3	rok	1 796	m ²
		3	st	4	rok	249	m ²
		93	st			5 327	m ²
Lokaler	Hyresrätt	2	st			84	m ²
Garage	Hyresrätt	8	st				
		10	st				
Totalt		103	st			5 411	m²

cl



HSB – där möjligheterna bor

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

- Bytt el i en del lägenheter.
- OVK.
- Cylindersystem tvättstuga.
- Besiktat balkonger.
- Lekplats uppbyggd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat takrenovering.
- Renovering av hyreslägenheter.
- Reparationer rör i källaren.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen augusti 2016. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Färdigställa takrenoveringen på 3 fastigheter.
- Balkongrenovering Häradsgatan.

Föreningens ekonomi är i allmänhet godartad avsätter pengar för planerad framtida renovering av huvudstammar, samt för oförutsedda reparationer, ex vattenläckor. Renovering av huvudstammar och avloppsrör, dock saknas i dagsläget finansiering för detta. Styrelsen ämnar fortsätta arbeta för att säkra finansiering.

Aktiviteter

Inga aktiviteter i föreningen 2020.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja avgifter för bostadsrätter och hyra för övriga uthyrningsobjekt med 3 % from 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 738 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Medlemsinformation

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

ca



Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra och Anticimex.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman deltog 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 58 medlemmar (föregående års antal 59) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ylva Gustavsson	Ordförande
Anders Odenbrink	Ledamot, sekreterare
Eva Horvath	Ledamot
Nicklas Andersson	Ledamot
Catharina Skill	Ledamot, (avgått under året)
Krister Sandström	Ledamot
Johny Dahl	HSB-ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ylva Gustavsson, Nicklas Andersson och Eva Horvath.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Krister Sandström, Anders Odenbrink, Ylva Gustavsson och Eva Hovrath, två i förening.

Vicevärd har varit Ylva Gustavsson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Ylva Gustavsson.

Valberedning har varit styrelsen.

Cl



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 208	3 257	3 340	3 123	2 847
Res. efter finansiella poster, tkr	766	1 003	1 310	956	910
Soliditet	89 %	88 %	87 %	83 %	80 %
Balansomslutning, tkr	9 086	8 262	7 322	6 029	5 032
Eget kapital, tkr	8 105	7 339	6 336	5 026	4 070
Taxeringsvärde, tkr	15 404	15 404	10 052	10 052	10 052
- varav byggnad, tkr	12 374	12 374	8 197	8 197	8 197
Underhållsfond tkr	5 895	6 160	5 688	3 775	2 924
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	717	689	670	651	632
Långfristig Bankskuld kr/m ²	0	0	0	0	0
Belåningsgrad,%	0	0	0	0	0
Räntekostnader kr/m ²	0	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 950	0	6 159 691	58 345	1 003 403
Resultatdisp enl stämmobeslut-19			0	<u>1 003 403</u>	-1 003 403
			6 159 691	1 061 748	
Avsättning enl plan yttre underhåll -20			300 000	-300 000	
Ianspråkst från yttre fond -20			-564 642	564 642	
Årets resultat					<u>766 025</u>
Belopp vid årets slut	117 950	0	5 895 049	1 326 390	766 025
Föreningen äger 24 lägenheter, nr 5,8,12,13,14,20,28,38,43,44,45,47,49,51,55,60,61,62,66,67,70,71,73,77,83,84,85,86,87,90,97					

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 326 390
Årets resultat	<u>766 025</u>
	2 092 415

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>2 092 415</u>
	2 092 415

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 895 049 kr.

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

ca



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>3 207 597</u>	<u>3 256 793</u>
Summa rörelsens intäkter		3 207 597	3 256 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 565 404	-1 597 512
Periodiskt underhåll	Not 3	-564 642	-328 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 100	-42 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-269 035	-283 837
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-19 381</u>	<u>-19 381</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 461 562	-2 272 207
Rörelseresultat		746 035	984 586
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>19 990</u>	<u>18 817</u>
Summa finansiella poster		19 990	18 817
Resultat efter finansiella poster		766 025	1 003 403
Årets resultat		766 025	1 003 403

e

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	490 500	509 881
Mark		14 370	14 370
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	10 938
		<u>504 870</u>	<u>535 189</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 505 370 535 689

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		27 947	17 837
Avräkningskonto HSB Göta		3 005 661	2 074 856
Övriga fordringar	Not 10	117 346	117 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 328	74 716
		<u>3 154 282</u>	<u>2 284 755</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 5 300 000 5 300 000

Kassa och bank 126 064 141 281
126 064 141 281

Summa omsättningstillgångar 8 580 346 7 726 037

Summa tillgångar **9 085 716** **8 261 726**

ca

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

Medlemsinsatser

117 950

117 950

Fond för yttre underhåll

5 895 049

6 159 691

6 012 9996 277 641*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 326 390

58 345

Årets resultat

766 025

1 003 403

2 092 4151 061 748

Summa eget kapital

8 105 4137 339 389**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

440 209

308 288

Fond för inre underhåll

233 958

262 648

Övriga skulder

Not 13

8 543

9 287

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

297 593

342 114

980 303922 337

Summa skulder

980 303922 337**Summa eget kapital och skulder****9 085 716****8 261 726**

e

**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

%
0,39

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



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	3 816 742
	Hyror	418 367
	Övriga intäkter	73 011
	Bruttoomsättning	4 308 120
	Avgiftsbortfall	-1 092 267
	Hyresbortfall	-8 256
	3 207 597	3 256 793
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	22 381
	Reparationer	57 337
	El	97 593
	Uppvärmning	627 706
	Vatten	272 447
	Sophämtning	87 236
	Kabel-TV, internet	54 743
	Övriga avgifter	70 399
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 541
	Förvaltningsarvoden	140 373
	Övriga driftskostnader	88 648
	1 565 404	1 597 512
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	564 642
	564 642	328 677
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	9 700
	Medlemsavgifter	33 400
	43 100	42 800
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har haft en manlig fastighetsskötare anställd.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	16 700
	Vicevärdsarvode	43 200
	Revisorsarvode	2 000
	Löner och andra ersättningar	16 309
	Sociala kostnader	10 294
	88 504	97 887
Övriga anställda		
	Löner och ersättningar, även uttagna semesterdagar	169 256
	Sociala kostnader	11 276
	180 531	185 950
	269 035	283 837
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	Byggnader	19 381
	19 381	19 381



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2073				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1954				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	4 938 228	4 938 228			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 938 228	4 938 228			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 428 347	-4 408 966			
Årets avskrivningar	-19 381	-19 381			
Utgående avskrivningar	-4 447 728	-4 428 347			
Utgående bokfört värde	490 500	509 881			
Taxeringsvärde för Loket 2 och 3.					
Byggnad - bostäder	12 360 000	12 360 000			
Byggnad - lokaler	14 000	14 000			
	12 374 000	12 374 000			
Mark - bostäder	2 997 000	2 997 000			
Mark - lokaler	33 000	33 000			
	3 030 000	3 030 000			
Taxeringsvärde totalt	15 404 000	15 404 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	10 938	0			
Årets investering	0	10 938			
Omfört till underhåll	-10 938	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	10 938			
Omfört till ombyggnad pga av att det inte blev ett nytt tak, istället reparation.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	110 506	110 506			
Skattekonto	6 840	6 840			
	117 346	117 346			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 328	74 716			
	3 328	74 716			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	1 100 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-10-04	2021-01-04	3 mån	0,30%	4 200 000
					5 300 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	2 644	5 661			
Arbetsgivaravgifter	1 898	3 626			
Övriga kortfristiga skulder	4 001	0			
	8 543	9 287			



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	80 481	109 581
Förutbetalda hyror och avgifter	217 112	232 533
	297 593	342 114
Övriga noter ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	2 906 190	2 906 190
Varvav frigjorda	2 889 990	2 889 990


ed




Noter

2020-12-31 2019-12-31


Mariannelund 16/3 2021

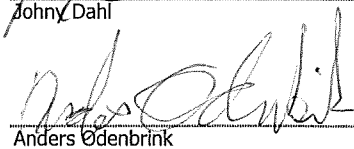

Ylva Gustavsson


Eva Horvath


Johnny Dahl


Krister Sandström

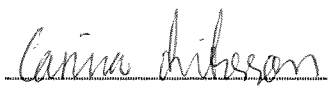

Nicklas Andersson


Anders Ödenbrink

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 05 avgivits beträffande denna årsredovisning



Nina Olsson Islani
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson 2021-03-23
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tutö, org.nr. 727000-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tutö för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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.

CE

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 Tutö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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.

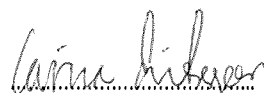
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Mariannelund den 5 13 2021



Carina Eriksson
2021-03-23
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nina Olsson Islani
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.

