



# ÅRSREDOVISNING 2020

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

**ROSEN I MARIESTAD**

Organisationsnummer 716410-3322



HSB – där möjligheterna bor



## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Rosen i Mariestad

Org nr 716410-3322

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 44:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mariestad.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning i § 31 punkt 11 delvis flyttad till § 32 punkt 3.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, nr 6002032. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Spindeln 15 är belägen på adresserna Rosengången 1–62 i Mariestad. Husen färdigställdes år 1978–1979.

Den totala bostadsytan uppgår till 6709,5 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

38 st 5 rum och kök

**61 st**

I föreningen finns även 1st lokal, och 61st garage. *ft*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Samtliga garagetak har bytts till en kostnad av ca 378 000 kr.  
Alla fönster och dörrar har oljats, ca 71 000 kr.  
Nocktätning av tvåvåningshusen ca 45 000 kr.  
Byte av fönster ca 26 000 kr.

Underhåll kommer att ske enligt styrelsens prioriteringar med underhållsplanen som underlag vilken kommer att uppdateras våren 2021.

Underhållsplanansvariga har varit Ninni Larsson, Ulf Erlandsson och Claes-Göran Hallgren.

### Ekonomi

I oktober 2020 höjdes årsavgifterna med 3 % och den genomsnittliga årsavgiften efter höjningen är 606 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 845 000kr.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Svensk Naturenergi avseende fastighetsel. Nytt avtal med Vänerenergi från 1/1-2021.
- VänerEnergi avseende fjärrvärme och elnät
- Securitas avseende bevakningstjänster
- Com hem avseende kabel tv

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 88 medlemmar (föregående år 88) fördelade på 61 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3st bostadsrätter överlåtit varav 1st genom gåva och 1st genom arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 8 juni 2020.

### Styrelsen samt suppleanter

Ninni Larsson	ordförande
Sven-Olof Söder	vice ordförande
Kenneth Bergenholt	sekreterare
Claes-Göran Hallgren	ledamot
Eva Klahr	ledamot
Conny Wallberg	ledamot, utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Kjell Klahr	suppleant
Rune Korsell	suppleant



Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Ninni Larsson, Sven-Olof Söder, Kenneth Bergenholt, Kjell Klahr och Rune Korsell. Styrelsen har under året hållit 12st protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ninni Larsson, Sven-Olof Söder, Kenneth Bergenholt och Claes-Göran Hallgren två i förening.

### Vicevärd

Ulf Erlandsson och Claes-Göran Hallgren har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### Revisor

Revisor har varit Hans Blomqvist med Gunnar Wallmon som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ninni Larsson med Sven-Olof Söder som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen består av Carina Johansson (sammankallande) och Majlis Johansson.

### Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Rune Korsell, brandskyddsansvarig Kenneth Bergenholt.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisateur har varit Titti Hallgren.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 083	3 987	3 967	3 898	3 898
Resultat efter finansiella poster tkr	359	-1 279	598	13	-119
Bankskuld tkr	9 845	10 096	10 321	10 572	10 823
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	606	572	572	560	560
Fond för yttre underhåll tkr	2 003	1 340	2 388	1 838	1 528
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m <sup>2</sup>	176	146	86	141	140

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 273 284	0	1 339 632	2 252 604	-1 279 320
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 279 320	1 279 320
Reservering till yttre fond			1 184 000	-1 184 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-520 476	520 476	
Årets resultat					358 902
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 273 284</b>	<b>0</b>	<b>2 003 156</b>	<b>309 760</b>	<b>358 902</b>

## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	973 284
Årets resultat	358 902
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 184 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>520 476</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>668 662</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>668 662</u>
<b>Summa</b>	<b>668 662</b>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 003 156kr.

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	358 902
Avsättning till underhållsfond	- 1 184 000
Disposition underhållsfond	<u>520 476</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 663 524
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>-304 622</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

## HSB Brf Rosen i Mariestad

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 083 049	3 987 385
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 083 049</b>	<b>3 987 385</b>
Driftskostnader	Not 2	-2 210 847	-2 275 695
Underhållskostnader	Not 3	-520 476	-2 027 164
Personalkostnader	Not 4	-119 166	-111 886
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-696 924	-696 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 547 413</b>	<b>-5 111 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 636</b>	<b>-1 124 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 395	2 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-180 129	-157 698
Summa finansiella poster		-176 734	-155 037
<b>Årets resultat</b>		<b>358 902</b>	<b>-1 279 320</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

## HSB Brf Rosen i Mariestad

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>11 912 213</u>	<u>12 609 137</u>
	11 912 213	12 609 137

###### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<b><u>11 912 713</u></b>	<b><u>12 609 637</u></b>
--------------------------	--------------------------

##### Omsättningstillgångar

###### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	0	1 168
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 11	1 978 949	1 279 219
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>128 744</u>	<u>146 173</u>
2 107 693	1 426 560

Kortfristiga placeringar

Not 12	1 500 000	1 500 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

788	411
-----	-----

Summa omsättningstillgångar

<b><u>3 608 481</u></b>	<b><u>2 926 972</u></b>
-------------------------	-------------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>15 521 194</u></b>	<b><u>15 536 609</u></b>
--------------------------	--------------------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

## HSB Brf Rosen i Mariestad

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Eget kapital och skulder

##### Eget kapital

Not 13

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 273 284

2 273 284

Fond för yttre underhåll

2 003 156

1 339 632

4 276 440

3 612 916

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

309 760

2 252 604

Årets resultat

358 902

-1 279 320

668 662

973 284

Summa eget kapital

**4 945 102**

**4 586 200**

##### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

9 845 000

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

9 845 000

251 000

Leverantörsskulder

135 632

312 881

Skatteskulder

40 939

85 980

Övriga skulder

Not 16

19 808

12 494

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

534 712

443 053

10 576 091

1 105 408

Summa skulder

**10 576 091**

**10 950 408**

**Summa Eget kapital och skulder**

**15 521 194**

**15 536 609**<sub>fr</sub>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

## HSB Brf Rosen i Mariestad

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 30 år.

#### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för sophus har bedömts vara 1 år. Återstående nyttjandeperiod för takomläggning har bedömts vara 29 år.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *R*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

**HSB Brf Rosen i Mariestad**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 980 232	3 835 956
Vattenintäkter	94 700	126 016
Övriga intäkter	8 117	25 413
	<b>4 083 049</b>	<b>3 987 385</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	306 686	277 113
Tv/datakostnader	104 191	61 422
Reparationer	112 675	275 380
El	60 966	57 876
Uppvärmning	744 639	745 487
Vatten	248 642	221 665
Sophämtning	117 596	122 017
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	247 110	230 100
Medlemsavgifter	28 132	27 257
Försäkringar	73 934	66 518
Förvaltningsarvoden	116 560	113 888
Övriga driftskostnader	49 716	74 927
Övriga kostnader	0	2 045
	<b>2 210 847</b>	<b>2 275 695</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Underhåll övrigt	520 476	2 027 164
	<b>520 476</b>	<b>2 027 164</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	55 350	39 600
Vicevärdsarvode	36 000	37 500
Revisorsarvode	1 250	975
Löner och andra ersättningar	14 100	19 535
Sociala kostnader	12 466	14 276
	<b>119 166</b>	<b>111 886</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	615 000	615 000
Ombyggnader	81 924	81 924
	<b>696 924</b>	<b>696 924</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	772	1 165
Övriga ränteintäkter	2 623	1 496
	<b>3 395</b>	<b>2 661</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	179 843	157 414
Räntekostnader skattekonto	286	284
	<b>180 129</b>	<b>157 698</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

**HSB Brf Rosen i Mariestad****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2036  
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1978

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	20 382 000	-10 440 917	-615 000	1978-2036	9 326 083
Mark	687 000				687 000
Värmecentral	547 226	-547 226	0	2003-2017	0
Sophus	223 750	-194 012	-14 924	2007-2021	14 814
Takomläggning	2 500 000	-548 684	-67 000	2011-2049	1 884 316
	<u>24 339 976</u>	<u>-11 730 839</u>	<u>-696 924</u>		<u>11 912 213</u>

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	23 652 976	23 652 976
Anskaffningsvärde mark	687 000	687 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 339 976</u>	<u>24 339 976</u>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 730 839	-11 033 915
Årets avskrivningar	-696 924	-696 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 427 763</u>	<u>-11 730 839</u>

**Bokfört värde****11 912 213 12 609 137**

Taxeringsvärde för Spindeln 15

Byggnad - bostäder	26 421 000	26 421 000
	<u>26 421 000</u>	<u>26 421 000</u>

Mark - bostäder	6 527 000	6 527 000
	<u>6 527 000</u>	<u>6 527 000</u>

Taxeringsvärde totalt 32 948 000 32 948 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	18 822 000	18 822 000
----------------------	------------	------------

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500 500****Not 10 Kundfordringar**

Hyses och avgiftsfordringar	0	1 168
	<u>0</u>	<u>1 168</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 962 939	1 263 342
Skattekonto	16 010	15 877
	<u>1 978 949</u>	<u>1 279 219</u>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland 100%	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	1 500 000
					<b>1 500 000</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 273 284	0	1 339 632	2 252 604	-1 279 320
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 279 320	1 279 320
Reservering till yttre fond			1 184 000	-1 184 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-520 476	520 476	
Årets resultat					358 902
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 273 284</b>	<b>0</b>	<b>2 003 156</b>	<b>309 760</b>	<b>358 902</b>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3322

**HSB Brf Rosen i Mariestad**

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

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	409479	1,85%	2021-03-04	7 532 500	145 000
Stadshypotek AB	409905	1,85%	2021-01-05	2 312 500	106 000
				9 845 000	251 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 590 000

**Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller inom 12 mån *	9 845 000	0
	<b>9 845 000</b>	<b>0</b>

\* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

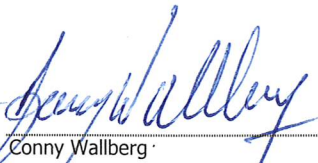
Källskatt	14 040	8 790
Arbetsgivaravgifter	5 768	3 704
	<b>19 808</b>	<b>12 494</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	19 103	18 224
Förutbetalda hyror och avgifter	311 578	309 228
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	204 031	115 601
	<b>534 712</b>	<b>443 053</b>

Mariestad 26/4 2021

  
Claes-Göran Hallgren

  
Conny Wallberg

  
Eva Klahr

  
Ninni Larsson

  
Kenneth Bergerholdt

  
Sven-Olof Söder

Vår revisionsberättelse har 26/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Hans Blomqvist  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosen i Mariestad, org.nr. 716410-3322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosen i Mariestad 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 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 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 osäkerhetsfaktor 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. *pe*

## 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 Rosen i Mariestad för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

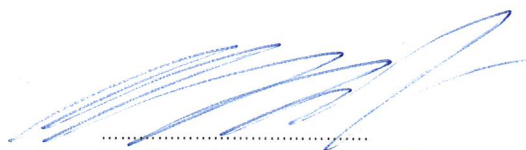
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Mariestad den 26/4 2021



Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Hans Blomqvist  
Av föreningen vald revisor

# 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.