



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Vårblomman i Mullsjö

Org nr 768400-0651

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Vårblomman i Mullsjö

Org nr 768400-0651

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Mullsjö.

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

Föreningen har HSB normalstadgar 2011 version 5 med anpassning av § 31 och 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 skedde 1996-10-28, någon ny kontroll är ej inplanerad då det ej finns något krav på det för småhus. Sotning genomfördes år 2005.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Havstenschult 1:167 färdigställdes år 1991 till en sammanlagd produktionskostnad av 31 900 000 kronor. Fastigheten är inköpt på exekutiv auktion 1997-05-29 med tillträdesdag 1997-07-02 till en kostnad av 11 500 000 kronor från brf. Stenbacken som försattes i konkurs under år 1997. På fastigheten finns flera bostadshus med adresserna Blåsippsgatan 1-16 och Vitsippsgatan 25-43. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 2 765 m².

Föreningens 26 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	8
4	10
5	8
Totalt	26



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Årets underhållskostnader uppgår till 223 230. Detta avser asfaltering 35 000 kr, byte av ytterdörrar och altandörrar 60 696 kr, samt snickeriarbeten och byte av dörrar på förråd 127 534 kr.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Investeringar

Etapp 1 avseende föreningens tak har tvättats och målats under året till en kostnad av 497 350 kr, etapp 2 och 3 kommer slutföras under 2021 till en uppskattad kostnad av 600 000 kr. Fasadrenovering och målning har genomförts på etapp 1 under 2020 till en kostnad av 561 350 kr. Återstående hus i etapp 1 slutförs 2021 till en uppskattad kostnad av 287 200 kr. Fasadrenovering etapp 2 och 3 återstår, men har ej ännu beslutats av styrelsen. Samtliga investeringskostnader är bokförda som pågående nyanläggning i bokslutet.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2020-01-01, genomsnittlig årsavgift uppgår till 601 kr per kvm, exkl. förbrukningsavgifter för fjärrvärme. I samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade styrelsen att årsavgifterna skulle höjas med 3 % fr o m 2021-01-01, genomsnittlig årsavgift efter höjningen blir 620 kr per kvm, exkl. förbrukningsavgifter för fjärrvärme.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 582 736 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning och ett avtal med Telia om TV och bredband via fiber.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 33 medlemmar (33 föregående år) varav 32 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 augusti 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Mirco Bengs	ordförande
Liselott Holmqvist	vice ordförande
Annette Fritzell	ledamot
Micael Fritzson	ledamot
Per-Anders Håkansson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för ledamöterna Micael Fritzson och Annette Fritzell. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden. *M*

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mirco Bengs, Liselotte Holmqvist, Anette Fritzell och Micael Fritzson två i förening.

Vicevärd

Peter Strömquist har varit vicevärd i föreningen.

Revisor

Revisor har varit Kerstin Holm med Per-Åke Svensson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige har varit Mirco Bengs med Liselott Holmqvist som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Håkan Lundström (ordförande) och Kicki Letth.

Miljö/brandskydd

Michael Fritzson har varit miljösamordnare och brandskyddsansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har Mirco Bengs varit.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 757	1 708	1 662	1 649	1 609
Resultat efter finansiella poster tkr	421	204	375	389	- 315
Soliditet %	9	5	4	1	- 3
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Bankskuld tkr	10 583	10 803	11 030	11 279	11 528
Räntekostnader kr/m2	73	90	95	112	121
Drifts-/personalkostnader kr/m2	255	304	276	280	393
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	601	584	567	561	556
Fond för yttre underhåll tkr	1 676	1 213	833	534	154
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	248	223	137	137	132

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	62 000	1 213 491	-840 827	203 873
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	203 873	-203 873
Reservering till yttre fond			686 000	-686 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-223 230	223 230	
Årets resultat					420 919
Belopp vid årets slut	0	62 000	1 676 261	-1 099 724	420 919

M



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.

Avsättningen till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	- 636 955
Årets resultat	420 919
Reservering till fond för yttre underhåll, enl. plan	- 686 000
Ianspråkstagande ur yttre fond, årets underhåll	<u>223 230</u>
	- 678 806

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	- 678 806
--------------------------------	------------------

Tillägg till årets resultat

Årets resultat	420 919
Avsättning till underhållsfond	- 686 000
Disposition underhållsfond	<u>223 230</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 462 770

Resultat efter fondförändring	- 41 851
--------------------------------------	-----------------

M



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vårblomman

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 756 749	1 708 319
Summa intäkter		1 756 749	1 708 319
Driftskostnader	Not 2	-612 524	-742 647
Underhållskostnader	Not 3	-223 230	-236 885
Personalkostnader	Not 4	-91 526	-98 388
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-207 333	-177 587
Summa rörelsekostnader		-1 134 613	-1 255 507
Rörelseresultat		622 136	452 812
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 189	964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-202 407	-249 903
Summa finansiella poster		-201 218	-248 939
Årets resultat		420 919	203 873
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		-686 000	-617 000
<i>Disposition underhållsfond</i>		223 230	236 885
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		-462 770	-380 115
Resultat efter fondförändring		-41 851	-176 242

NL



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0651

HSB Brf Vårblomman

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 10 094 244 10 301 577

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 1 058 700 0

11 152 944 10 301 577

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 153 444 **10 302 077**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 120 0

Skattefordran

966 0

Övriga fordringar

Not 12 699 098 689 780

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

53 250 53 401

753 434 743 181

Kortfristiga placeringar

0 850 000

Summa omsättningstillgångar

753 434 **1 593 181**

Summa tillgångar

11 906 878 **11 895 258**

M

**HSB Brf Vårblomman****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 000

62 000

Fond för yttre underhåll

1 676 261

1 213 491

1 738 2611 275 491*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 099 724

-840 827

Årets resultat

420 919

203 873

-678 806-636 954

Summa eget kapital

1 059 455**638 537****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 252 980

10 582 736

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

329 756

220 000

Leverantörsskulder

83 323

218 355

Skatteskulder

0

39 360

Övriga skulder

Not 16

6 758

921

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

174 606

195 349

594 443673 985

Summa skulder

10 847 423**11 256 721****Summa Eget kapital och skulder****11 906 878****11 895 258***m*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vårblomman

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFVAR 2012:1 (K3)

Nytt regelverk för årsredovisningar

Denna årsredovisning är upprättad enligt K3. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 46 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB Brf Vårblomman

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 663 080	1 614 564
	Övriga intäkter	93 669	93 755
		1 756 749	1 708 319
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	16 768	107 825
	Tv/datakostnader	117 813	118 248
	Reparationer	27 348	34 581
	El	8 945	7 861
	Uppvärmning	125 687	119 779
	Sophämtning	62 932	55 770
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	117 435	117 435
	Medlemsavgifter	14 382	13 913
	Försäkringar	32 150	36 600
	Förvaltningsarvoden	64 308	63 755
	Övriga driftskostnader	24 756	66 881
		612 524	742 647
Not 3	Underhållskostnader		
	Asfalt	35 000	0
	Altan- och ytterdörrar	60 696	0
	Förrädsarbeten	127 534	0
	Periodiskt underhåll fg år	0	236 885
		223 230	236 885
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	35 474	45 420
	Vicevärdsarvode	18 000	18 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	14 350	9 600
	Sociala kostnader	21 702	23 368
		91 526	98 388
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	207 333	177 587
		207 333	177 587
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	445	351
	Övriga ränteintäkter	744	613
		1 189	964
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	202 299	249 449
	Räntekostnader skattekonto	108	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	454
		202 407	249 903

**HSB Brf Vårblomman**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 135 728	10 135 728
Anskaffningsvärde mark	1 955 000	1 955 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 090 728	12 090 728
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 789 151	-1 611 564
Årets avskrivningar	-207 333	-177 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 996 484	-1 789 151
Bokfört värde	10 094 244	10 301 577
Taxeringsvärde för Havstenschult 1:167		
Byggnad - bostäder	12 844 000	12 844 000
	12 844 000	12 844 000
Mark - bostäder	2 814 000	2 814 000
	2 814 000	2 814 000
Taxeringsvärde totalt	15 658 000	15 658 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	18 465 000	18 465 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Tak		
Ingående värde	0	
Årets kostnader	497 350	
Utgående värde	497 350	0
Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta ca 1 100 000 kr		
Fasad		
Ingående värde	0	
Årets kostnader	561 350	
Utgående värde	561 350	0
Projektet beräknas pågå till år 2021 och kosta ca 850 000 kr		
Summa pågående nyanläggningar	1 058 700	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 11 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	120	0
	120	0
Not 12 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	699 412	676 715
Skattekonto	-314	13 065
	699 098	689 780

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0651

HSB Brf Vårblomman

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

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	62 000	1 213 491	-840 827	203 873
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	203 873	-203 873
Reservering till yttre fond			686 000	-686 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-223 230	223 230	
Årets resultat					420 919
Belopp vid årets slut	0	62 000	1 676 261	-1 099 724	420 919

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788894755	2,30%	2024-02-21	3 887 330	220 000
Nordea	39788894763	1,75%	2022-03-16	1 400 000	24 500
Swedbank	2558665986	1,61%	2029-08-24	5 295 406	85 256
				10 582 736	329 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 252 980**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 933 956

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	329 756	220 000
	329 756	220 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	3 300	450
Arbetsgivaravgifter	3 458	471
	6 758	921

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 477	15 258
Förutbetalda hyror och avgifter	137 920	118 625
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	22 209	61 466
	174 606	195 349

Not Övriga noter-Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld till HSB Nordvästra Götaland **0** **0**

Not Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Tex större reparationer **0** **0**

Mullsjö 25 / 5 2021

Annette Fritzell

Lise-lott Holmqvist

Micael Peter Fritzon

Mirco Bengs

Per Anders Häkansson

Vår revisionsberättelse har 31 / 5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kerstin Holm
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vårblomman i Mullsjö, org.nr. 768400-0651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vårblomman i Mullsjö 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vårblomman i Mullsjö 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

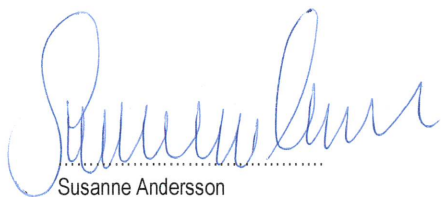
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

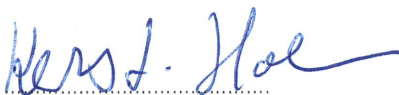
Anmärkning

Kallelse till stämma under räkenskapsåret har skett senare än vad som anges i lag. Styrelsen ska enligt lag om ekonomiska föreningar kalla till ordinarie föreningsstämma inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och styrelsen ska vid den stämman lägga fram årsredovisningen och revisionsberättelsen. Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsen inte har konstituerat sig formellt vid ett särskilt styrelsemöte vilket är i strid med föreningens stadgar.

Mullsjö den 31/5 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Holm
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor