

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Gåsen i Sjöbo

Org nr 748000-2596



HSB – där möjligheterna bor





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Gåsen i Sjöbo får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 5 juli 1971 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Sjöbo.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1973 på fastigheterna Gåsen 1-3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Törnedalsgatan 12-16 i Sjöbo.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	243
2	24	1 572
3	12	966
	42	2 781

Garage 21

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-22, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ingela Persson	ordförande, vald till årsstämman 2022
Nils Tykesson	vice ordförande, vald till årsstämman 2021
Jerry Ljunggren	sekreterare, styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Gustav Rasmusson	vice sekreterare, vald till årsstämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Siv Håkansson samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jerry Ljunggren.

Under året har Jerry Ljunggren varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Sjöbo Elnät / Vattenfall	elavtal
Solör Bioenergi Syd AB	uppvärmning med fjärrvärme
Teleservice Bredband Skåne AB	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-10 av representanter för styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen som föreningen köper från HSB Skåne innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen installerat nytt torkskåp och bytt el i källaren

År 2017 - inbyggnad lekplats

År 2016 - nya garageportar med fjärrstyrning

År 2015 - fiberinstallation

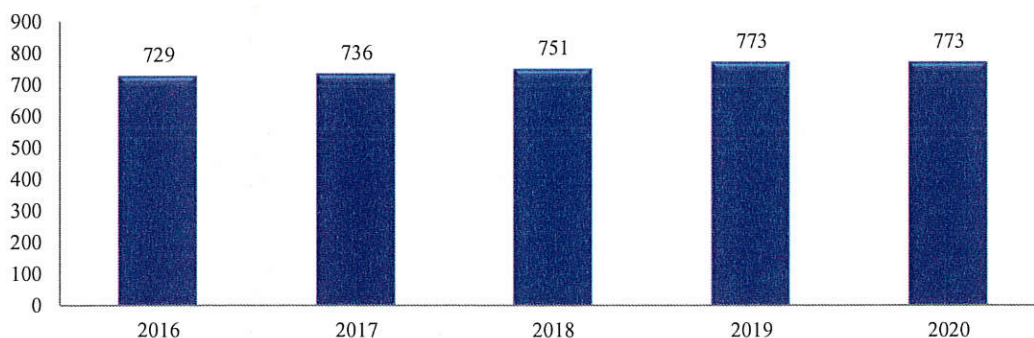
Under år 2021 planerar föreningen målningsarbete på fasaderna.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 773 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 674 000 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 193	2 196	2 128	2 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	167	-35	297
Eget kapital, tkr	2 734	2 509	2 342	2 377
Taxeringsvärde, tkr	24 355	24 355	20 853	20 853
-varav byggnad, tkr	18 638	18 638	15 783	15 783
Soliditet	54%	52%	51%	49%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	773	773	751	736
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	602	616	631	645
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	15	14	15	15
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	7%	7%	8%	9%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	30	26	18	102
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	22	6	91	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	52	52	52	54

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 900	0	1 980 301	181 126	166 807	2 509 134
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				166 807	-166 807	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			83 000	-83 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-59 804	59 804		0
Årets resultat					224 848	224 848
Belopp vid årets utgång	180 900	0	2 003 497	324 736	224 848	2 733 982



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	347 932
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-83 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	59 804
Årets resultat	224 848
Summa till stämmans förfogande	549 584

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	549 584
-------------------------	---------

M



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 192 575	2 195 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 998	0
Summa rörelseintäkter		2 217 573	2 195 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 591 549	-1 661 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 143	-45 671
Underhåll enligt plan	Not 6	-59 804	-17 731
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 832	-126 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-145 726	-145 726
Summa rörelsekostnader		-1 958 054	-1 997 151
Rörelseresultat		259 519	198 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 666	9 519
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 337	-41 316
Summa finansiella poster		-34 671	-31 797
Årets resultat		224 848	166 807

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	2 350 472	2 496 198
	<u>2 350 472</u>	<u>2 496 198</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

2 350 972	2 496 698
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

49 262	40 312
--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

3 891	3 893
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	30 724	44 287
	<u>83 877</u>	<u>88 492</u>

*Summa kortfristiga fordringar**Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	1 600 000	1 600 000
	<u>1 600 000</u>	<u>1 600 000</u>

*Summa kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Bank

Not 13	1 005 985	618 112
	<u>1 005 985</u>	<u>618 112</u>

*Summa kassa och bank***Summa omsättningstillgångar**

2 689 863	2 306 604
------------------	------------------

Summa tillgångar

5 040 835	4 803 302
------------------	------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	180 900	180 900
Fond för yttre underhåll	2 003 497	1 980 301
Summa bundet eget kapital	2 184 397	2 161 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	324 736	181 126
Årets resultat	224 848	166 807
Summa fritt eget kapital	549 584	347 932

Summa eget kapital**2 733 982** **2 509 134****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 674 000
Summa långfristiga skulder		0	1 674 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 674 000	40 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	196 660	186 352
Leverantörsskulder		222 371	177 176
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 784	4 600
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 798	7 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	199 240	204 616
Summa kortfristiga skulder		2 306 853	620 168

Summa skulder**2 306 853** **2 294 168****Summa eget kapital och skulder****5 040 835** **4 803 302**

R

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivninga Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 779 Tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 150 916	2 150 916
	Hysesintäkt garage och bilplatser	67 200	67 200
	Avsatt till inre fond	-31 896	-31 897
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 355	9 536
		<u>2 192 575</u>	<u>2 195 755</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	1 500	0
	Försäkringsersättning (vattenskada från 2018)	23 498	0
		<u>24 998</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 099	-179 503
	El	-229 212	-205 271
	Uppvärmning	-450 068	-451 586
	Vatten	-105 223	-109 890
	Renhållning	-49 705	-49 441
	TV, bredband, iptelefoni	-48 896	-45 896
	Förvaltningskostnader	-541 930	-525 973
	Försäkringar	-23 026	-24 028
	Fastighetsskatt	-65 568	-63 384
	Övriga driftskostnader	-6 822	-6 090
		<u>-1 591 549</u>	<u>-1 661 062</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 800	-9 200
	Övriga förvaltningskostnader	1 802	-7 329
	Kostnader överlåtelse och pant	-4 650	-10 667
	Kontorsutrustning och -material	-585	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-220	0
	Konsulter	-90	-4 875
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
		<u>-27 143</u>	<u>-45 671</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-59 804	-17 731
		<u>-59 804</u>	<u>-17 731</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-38 000	-35 000
	Vicevärdsarvode	-58 444	-57 521
	Övriga arvoden	-8 403	-6 775
	Övriga personalkostnader	-6 900	-5 900
	Revisionsarvode	-4 250	-4 000
	Sociala avgifter	-17 835	-17 765
		<u>-133 832</u>	<u>-126 961</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-119 832	-119 832
	Markanläggningar	-25 894	-25 894
		<u>-145 726</u>	<u>-145 726</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2052

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 329 567	4 329 567
Ingående anskaffningsvärde mark	99 000	99 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	517 880	517 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 946 447	4 946 447

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 372 567	-2 252 735
Årets avskrivningar byggnader	-119 832	-119 832
Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 682	-51 788
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 894	-25 894
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 595 975	-2 450 249

Utgående redovisat värde 2 350 472 2 496 198

Redovisade värden byggnader	1 837 168	1 957 000
Redovisade värden mark	99 000	99 000
Redovisade värden markanläggningar	414 304	440 198

Fastighetsbeteckning: Gåsen 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	18 400 000	5 400 000	23 800 000	23 800 000
Lokaler		238 000	317 000	555 000	555 000
		18 638 000	5 717 000	24 355 000	24 355 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 666 000	3 666 000
varav i eget förvar	-1 333 000	-1 333 000
Summa ställda säkerheter	2 333 000	2 333 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	6 293	6 050
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 698	22 948
Upplupna ränteintäkter	733	1 027
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 262
	30 724	44 287

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-02-28	1 600 000	1 600 000
			1 600 000	1 600 000

Not 13 Bank

Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 005 985	618 112
	1 005 985	618 112

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,39%	rörligt lån	1 674 000	40 000
			1 674 000	40 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 1 674 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 674 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,39%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 160 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 474 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	186 352	167 420
Avsättning	31 896	31 897
Uttag	-21 589	-12 965
	196 660	186 352

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	6 784	4 600
	6 784	4 600

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 733	2 449
Övriga kortfristiga skulder	5 065	4 975
	7 798	7 424

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	558	500
Upplupen revision	9 500	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	189 182	194 916
	199 240	204 616

Sjöbo 2014 2021

Gustav Rasmusson

Ingefa Persson

Jerry Ljunggren

Nils Tykesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27

Siv Håkansson

Tommy Martensson

Revisor vald av föreningsstämman Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gåsen i Sjöbo, org.nr. 748000-2596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gåsen i Sjöbo 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Gåsen i Sjöbo 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sjöbo den 27/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siv Håkansson
Av föreningen vald revisor



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.