



ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKÄNG I TÖREBODA

Organisationsnummer 766000-0626



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Org nr 766000-0626

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Töreboda.

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

Föreningen har antagit anpassade normalstadgar 2011 för HSB-bostadsrättsföreningar.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar 6011738.

Föreningens fastighet Häggen 1 – 3 är belägen på adresserna Stora Bergsgatan 11 – 15 A-D i Töreboda. Husen färdigställdes år 1960–1961, finns 3 bostadshus i 3 våningar. Den totala bostadsytan uppgår till 6 404 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

	Antal
1 rum och kokvrå	6
1 rum och kök	13
2 rum och kök	43
3 rum och kök	37
4 rum och kök	6
Totalt	105

I föreningen finns även 28st garage.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Radonåtgärder har utförts i form av installation av mekanisk ventilation med fläktar i skorstenar och ventilationshål med filter i fasader.

Underhållsbesiktning har utförts 2020-05-19. Underhållsplanen har uppdaterats 2020-09-15.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadrenovering
- Radonåtgärderna kommer att slutföras med bland annat besiktning och ny mätning.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel och enligt den yttre underhållsfonden. Underhållsplansansvarig har Lars-Göran Asp varit.

Ekonomi

I januari 2021 höjdes årsavgifterna med 2% och den genomsnittliga årsavgiften är 559 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 063 900 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- VänerEnergi avseende fastighetsel
- VänerEnergi avseende fjärrvärme
- Telia avseende digital tv
- Securitas, bevakningstjänster
- Kidde, service av brandsläckare
- Schneider Electric avseende reglerutrustning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar (föregående år 120) fördelade på 105 bostadsrätter. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 13st (14) bostadsrätter överlåtit, varav 1 genom arv.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 juni 2020.

Styrelsen samt suppleanter

Lars-Göran Asp	ordförande
Inger Augustsson	vice ordförande
Marianne Eriksson	sekreterare
Göran Gustavsson	ledamot
Therese Skogåker	ledamot, utsedd av HSB NVG
Inga-Lill Rosén	suppleant
Bengt-Erik Svensson	suppleant



Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Lars-Göran Asp, Inger Augustsson, Marianne Eriksson och Bengt-Erik Svensson. Styrelsen har under året hållit 6st protokollförda sammanträden.

För att få en jämnare fördelning av mandatperioderna föreslår styrelsen att ordförande endast väljs på ett år.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Göran Gustavsson, Lars-Göran Asp, Inger Augustsson och Marianne Eriksson, två i förening.

Vicevärd

Inger Augustsson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Anders Karlsson med Thomas Österlund som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Lars-Göran Asp med Inger Augustsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Thomas Österlund.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare Inga-Lill Rosén och brandskyddsansvarig Göran Gustavsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Inga-Lill Rosén.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 591	3 563	3 473	3 433	3 401
Resultat efter finansiella poster tkr	72	-534	-127	802	232
Bankskuld tkr	4 064	4 130	4 174	4 219	4 264
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	547	539	526	522	517
Fond för yttre underhåll tkr	4 679	4 879	4 863	5 050	4 376
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m ²	117	210	117	105	104
Soliditet	54	53	53	55	51

H6



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 985	0	4 879 101	1 047 012	-534 023
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-534 023	534 023
Reservering till yttre fond			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av yttre fond			- 949 877	949 877	
Årets resultat					72 288
Belopp vid årets slut	209 985	0	4 679 224	712 866	72 288

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	512 988
Årets resultat	72 288
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-750 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	949 877
Summa till stämmans förfogande	785 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	785 153
-------------------------	---------

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	4 679 224
--	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	72 288
Avsättning till underhållsfond	- 750 000
Disposition underhållsfond	949 877
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	199 877

Resultat efter fondförändring

272 165

**HSB Brf Björkäng i Töreboda**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 590 958	3 563 480
Summa intäkter		3 590 958	3 563 480
Driftskostnader	Not 2	-1 995 065	-2 148 204
Underhållskostnader	Not 3	-949 877	-1 346 484
Personalkostnader	Not 4	-221 037	-224 977
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-296 500	-311 132
Summa rörelsekostnader		-3 462 479	-4 030 796
Rörelseresultat		128 479	-467 316
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 6	2 623	2 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-58 815	-69 072
Summa finansiella poster		-56 192	-66 706
Årets resultat		72 288	-534 023

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>5 186 349</u>	<u>5 482 849</u>
	5 186 349	5 482 849

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa anläggningstillgångar

5 186 849	5 483 349
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	6 433	0
--------	-------	---

Övriga fordringar

Not 11	5 318 760	5 000 286
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>79 677</u>	<u>73 604</u>
5 404 870	5 073 890

Summa omsättningstillgångar

5 404 870	5 073 890
------------------	------------------

Summa tillgångar

10 591 719	10 557 239
-------------------	-------------------

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

209 985

209 985

Fond för yttre underhåll

4 679 224

4 879 101

4 889 209

5 089 086

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

712 866

1 047 012

Årets resultat

72 288

-534 023

785 154

512 989

Summa eget kapital

5 674 363

5 602 075

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 008 900

4 075 150

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

55 000

55 000

Leverantörsskulder

230 784

207 269

Skatteskulder

37 217

22 069

Övriga skulder

Not 15

175 538

185 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

409 918

410 574

908 457

880 014

Summa skulder

4 917 357

4 955 164

Summa Eget kapital och skulder

10 591 719

10 557 239

plu



HSB Brf Björkäng i Töreboda

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Ursprunglig byggnad är fullt avskriven.

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 ombyggnad 2000 har bedömts vara 20 år.

Återstående nyttjandeperiod för dörrar har bedömts vara 5 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

lls



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 502 118	3 450 875
Hyror	105 662	105 662
Bortfall årsavgifter	-24 428	0
Bortfall hyror	-3 079	-2 146
Övriga intäkter	10 685	9 089
	3 590 958	3 563 480
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel mm	347 134	368 629
Tv/datakostnader	89 776	89 857
Reparationer	64 674	80 828
El	96 213	100 152
Uppvärmning	596 715	637 740
Vatten	281 377	302 067
Sophämtning	87 088	87 518
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 300	98 200
Medlemsavgifter	45 418	44 033
Försäkringar	56 380	59 353
Förvaltningsarvoden	163 373	161 570
Övriga driftskostnader	69 617	116 947
Övriga kostnader	0	1 310
	1 995 065	2 148 204
Not 3 Underhållskostnader		
Underhåll bostäder	106 250	0
Underhåll övrigt	843 627	1 346 484
	949 877	1 346 484
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 700	54 700
Vicevärdsarvode	33 014	32 592
Löner och andra ersättningar	1 700	1 700
Sociala kostnader	7 109	16 757
	93 523	105 749
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	93 163	86 310
Sociala kostnader	29 272	27 118
Pensionskostnader och förpliktelser	5 080	5 800
	127 515	119 228
	221 037	224 977
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	296 500	311 132
	296 500	311 132
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 623	2 366
	2 623	2 366
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	58 815	69 072
	58 815	69 072

M



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2007
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2020-12-31
Ursprunglig byggnad	3 940 440	-3 940 440	0	1960-2007	0
Mark	202 410				202 410
Markanläggning	26 676	-26 676	0	2011-2015	0
Garage	800 000	-800 000	0	2004-2013	0
Ombyggnad 2000	8 068 000	-3 037 561	-246 500	2001-2040	4 783 939
Byte dörrar	1 000 000	-750 000	-50 000	2005-2024	200 000
Entréer	146 338	-146 338	0	2010-2019	0
	<u>14 183 864</u>	<u>-8 701 015</u>	<u>-296 500</u>		<u>5 186 349</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	13 981 454	13 981 454
Anskaffningsvärde mark	202 410	202 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 183 864</u>	<u>14 183 864</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 701 015	-8 389 883
Årets avskrivningar	-296 500	-311 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 997 515</u>	<u>-8 701 015</u>

Bokfört värde**5 186 349** **5 482 849**

Taxeringsvärde för Häggen 1-3

Byggnad - bostäder	23 800 000	23 800 000
Byggnad - lokaler	328 000	328 000
	<u>24 128 000</u>	<u>24 128 000</u>

Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	222 000	222 000
	<u>7 022 000</u>	<u>7 022 000</u>

Taxeringsvärde totalt 31 150 000 31 150 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 13 534 000 13 534 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. 500 500

Not 10 KundfordringarHyres och avgiftsfordringar 6 433 0
6 433 0**Not 11 Övriga fordringar**Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 5 304 010 4 985 536
Skattekonto 14 750 14 750
5 318 760 5 000 286**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 985	0	4 879 101	1 047 012	-534 023
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-534 023	534 023
Reservering till yttre fond			750 000	-750 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-949 877	949 877	
Årets resultat					72 288
Belopp vid årets slut	<u>209 985</u>	<u>0</u>	<u>4 679 224</u>	<u>712 866</u>	<u>72 288</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766000-0626

HSB Brf Björkäng i Töreboda

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

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	425171	1,57%	2022-01-30	980 000	10 000
Stadshypotek AB	430867	1,36%	2025-01-30	3 083 900	45 000
				4 063 900	55 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 008 900**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 788 900

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	55 000	55 000
	55 000	55 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

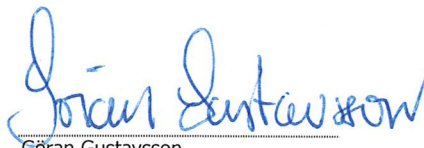
Källskatt	3 763	3 746
Arbetsgivaravgifter	2 307	2 301
Inre fond	169 468	179 054
	175 538	185 101

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	13 660
Förutbetalda hyror och avgifter	295 439	279 920
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	114 479	116 994
	409 918	410 574


Töreboda 15/3 2021


Inger Augustsson


Göran Gustavsson


Lars-Göran Asp


Marianne Eriksson


Therese Skogåker

Vår revisionsberättelse har 23/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björkäng i Töreboda, org.nr. 766000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björkäng i Töreboda 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 iverkliga 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 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.

pu

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 Björkäng i Töreboda 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:

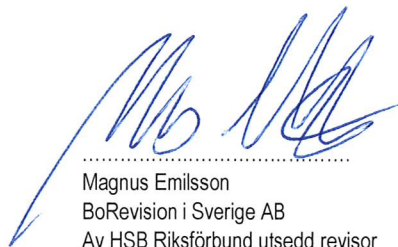
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Töreboda den 23/3 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anders Karlsson
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.