

HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal
752000-0303
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal, 752000-0303, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Nicklas Ardrot	Ordförande	2022
Thomas Hallgren	Ledamot	2022
Jonathan Katz	Ledamot	2022
Lena Kvist	Ledamot	2021
Patrik Johansson	Ledamot	2021
Klara Simonson	Ledamot	Utsedd av HSB Mölndal

Styrelsesuppleanter

Anton Lindroth	Suppleant	2021
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Per-Arne Borg	Föreningsvald revisor	2021
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	Utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Styrelsen förvaltar valberedningens uppgifter

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Nicklas Ardrot, Thomas Hallgren, Patrik Johansson, Jonathan Katz och Lena Kvist, två i förening.

PK

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Älgen 7 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 57 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adresser är Hökegårdsgatan 2 A-D, Hökegårdsgatan 4 A-B samt Landshövdingegatan 40.

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal, 11 garageplatser, 20 parkeringsplatser och 5 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
12	3	21	15	6

Total tomtarea:	4 937 kvm
Total bostadsarea:	3 281 kvm
Total lokalarea:	154 kvm
Total garagearea:	200 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / förlängning
Mats Åberg	97 kvm	2021-09-30 / 9 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2010-03-11

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

HSB Mölndal

Com Hem

Telenor

Mölndal Energi

Mölndal Energi

Mölndals Stad

Suez

Teknisk Förvaltning

TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Rest- och matavfall

Sorterat avfall

M

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 421 kr och planerat underhåll för 490 281 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna som framgår i resultaträkningens not 5 avser 2020 byte av fjärrvärmecentral, inköp och installation av ny torktumlare samt målning av hussockel, stålräcken och garageportar.

Utöver de nämnda underhållskostnaderna har föreningen under året utfört utredningar kring fastighetens radonvärden. Kostnaderna för detta framgår i resultaträkningens not 6.

Underhållsplan och kommande års underhåll

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad av HSB som uppdateras av styrelsen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 398 500 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 116 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 0 st (beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 81 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då de höjdes med 1%. Styrelsen har avseende 2021 beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 601	2 620	2 600	2 583
Resultat efter finansiella poster	50	160	349	547
Förändring av underhållsfond	-92	-54	383	373
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	546	632	391	600
Soliditet %	27	27	26	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	739	739	739	732
Driftskostnad, kr / kvm	341	323	357	314
Ränta, kr / kvm	32	31	33	31
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	116	114	111	109
Lån, kr / kvm	3 254	3 332	3 412	3 493
Snittränta (%)	0,99	0,93	0,95	0,89

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	107 000	4 333 993	-226 103	160 285
Disposition enligt föreningsstämma			160 285	-160 285
Avsättning till underhållsfond		398 500	-398 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-490 281	490 281	
Årets resultat				49 649
Vid årets slut	107 000	4 242 212	25 963	49 649

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-65 818
Årets resultat före fondförändring	49 649
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-398 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	490 281
Summa över/underskott	75 612

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	75 612
-----------------------------------	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

fw

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 577 754	2 578 339
Övriga rörelseintäkter	3	23 146	41 663
Summa rörelseintäkter		2 600 900	2 620 002
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 751 644	-1 667 828
Övriga externa kostnader	7	-174 923	-160 135
Personalkostnader	8	-108 865	-108 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-404 925	-417 383
Summa rörelsekostnader		-2 440 357	-2 353 495
Rörelseresultat		160 543	266 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		176	248
Räntekostnader		-111 070	-106 470
Summa finansiella poster		-110 894	-106 222
Resultat efter finansiella poster		49 649	160 285
Årets resultat		49 649	160 285

gld

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	12 630 171	13 035 096
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 630 171	13 035 096
Summa anläggningstillgångar		12 630 171	13 035 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		98	21 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 331	58 027
Summa kortfristiga fordringar		53 429	79 927
<i>Kassa och bank</i>	13	3 566 668	3 304 217
Summa omsättningstillgångar		3 620 097	3 384 144
SUMMA TILLGÅNGAR		16 250 268	16 419 240

pk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 000	107 000
Underhållsfond		4 242 212	4 333 993
Summa bundet eget kapital		4 349 212	4 440 993
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		25 963	-226 103
Årets resultat		49 649	160 285
Summa fritt eget kapital		75 612	-65 818
Summa eget kapital		4 424 824	4 375 175
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	7 672 386	7 852 386
Summa långfristiga skulder		7 672 386	7 852 386
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 504 063	3 594 063
Leverantörsskulder		231 806	174 802
Medlemmarnas reparationsfond		59 728	59 728
Skatteskulder		13 738	9 761
Övriga skulder		185	253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	343 538	353 072
Summa kortfristiga skulder		4 153 058	4 191 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 250 268	16 419 240

114

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 543	266 507
Avskrivningar	404 925	417 383
	565 468	683 890
Erhållen ränta	176	248
Erlagd ränta	-111 070	-106 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	454 574	577 668
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	26 498	-6 732
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	51 379	25 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	532 451	596 084
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	11 648 949
Amortering av låneskulder	-270 000	-11 921 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 000	-272 874
Årets kassaflöde	262 451	323 210
Likvida medel vid årets början	3 304 217	2 981 007
Likvida medel vid årets slut	3 566 668	3 304 217

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

14

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-50 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 424 372	2 424 372
Hyror lokaler	43 692	43 692
Hyror p-platser/garage	109 690	110 275
Summa	2 577 754	2 578 339

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 700	20 000
Överlåtelseavgifter	8 261	10 342
Övriga intäkter	6 185	11 321
Summa	23 146	41 663

Handwritten signature

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 413	16 277
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 891	2 313
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 965	15 600
VA & sanitet, installationer	6 697	28 555
Värme, installationer	11 343	3 163
El, installationer	4 630	1 688
Huskropp	6 701	27 326
Markytor	1 903	18 944
P-platser/garage	6 878	-
Summa	89 421	113 865

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	52 413	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	163 975
Målning, gemensamma utrymmen	106 438	280 688
VA & sanitet, installationer	31 950	-
Värme, installationer	299 480	-
Summa	490 281	444 663

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	91 703	88 739
Teknisk förvaltning	255 427	204 885
Besiktningsskostnader	124 260	-
Snöröjning	2 584	46 666
Serviceavtal	-	4 165
Förbrukningsmaterial	1 156	3 045
Övriga utgifter för köpta tjänster	816	4 624
El	52 556	63 380
Uppvärmning	305 795	339 072
Vatten och avlopp	128 236	123 567
Avfallshantering	73 452	73 094
Försäkringar	21 802	18 217
Kabel-TV	23 401	48 792
Bredband	85 500	85 500
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 254	5 555
Summa	1 171 942	1 109 300

W

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Frakter och transporter	245	-
Representation	-	358
Kontorsmateriel och trycksaker	300	-
Tele och post	3 190	3 190
Förvaltningskostnader	128 940	134 793
Revision	13 250	16 500
Bankkostnader	350	3 393
IT-tjänster	3 786	-
Övriga externa kostnader	1 762	1 901
Medlemsavgifter HSB	23 100	-
Summa	174 923	160 135

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	76 499	75 600
Föreningsvald revisor	7 560	7 560
Summa	84 059	83 160
Sociala avgifter	24 806	24 989
Summa	108 865	108 149

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	400 837	400 838
Markanläggningar	4 088	14 720
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 825
Summa	404 925	417 383

pk

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 801 098	18 801 098
-Mark	220 000	220 000
-Markanläggningar	147 223	147 223
	19 168 321	19 168 321
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	19 168 321	19 168 321
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 007 462	-5 606 624
-Markanläggningar	-125 763	-111 043
	-6 133 225	-5 717 667
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-400 837	-400 838
-Årets avskrivning på markanläggning	-4 088	-14 720
	-404 925	-415 558
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 538 150	-6 133 225
Redovisat värde	12 630 171	13 035 096
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 392 799	12 793 636
Mark	220 000	220 000
Markanläggningar	17 372	21 460
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 000 000	56 000 000
Lokaler	1 025 000	1 025 000
Totalt taxeringsvärde	57 025 000	57 025 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>29 617 000</i>	<i>29 617 000</i>

pk

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	135 859	135 859
	135 859	135 859
Utgående anskaffningsvärden	135 859	135 859
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-135 859	-134 034
	-135 859	-134 034
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-1 825
	-	-1 825
Utgående avskrivningar	-135 859	-135 859
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 400	9 000
Förutbetald försäkring	23 705	21 802
Övriga förutbetalda kostnader	27 226	27 225
Summa	53 331	58 027

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 566 668	3 304 217
Summa	3 566 668	3 304 217

plu

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 504 063	3 594 063
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 672 386	7 852 386
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	11 176 449	11 446 449

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	11 176 449	11 446 449
Summa	11 176 449	11 446 449

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,85%	2021-02-25 *	3 414 063	-	90 000	3 324 063
Stadshypotek	1,22%	2024-03-01	4 115 500	-	90 000	4 025 500
Stadshypotek	0,86%	2022-03-01	3 916 886	-	90 000	3 826 886
Summa			11 446 449	-	270 000	11 176 449

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Hur lån som förfaller ska klassificeras har förändrats mellan åren vilket bidrar till skillnaden i not 14.

* Lånet förlängs löpande med tre månader åt gången. I samband med detta åsätts lånet en ny räntesats.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	110 590	110 590
Upplupna räntekostnader	9 583	9 550
Förutbetalda intäkter	153 664	163 179
Upplupna revisionsarvoden	13 125	13 000
Upplupna driftskostnader	56 576	56 753
Summa	343 538	353 072

Handwritten signature

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
Summa ställda säkerheter	13 700 000	13 700 000

Underskrifter

Mölndal, 2021-03-12



Nicklas Ardrot
Styrelseordförande



Thomas Hallgren



Lena Kvist



Patrik Johansson

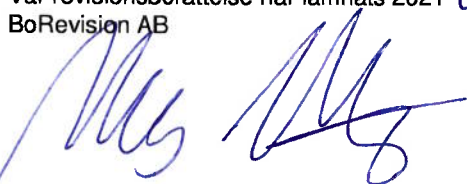


Klara Simonson



Jonathan Katz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06
BoRevision AB



Magnus Emilsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Arne Borg
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal, org.nr. 752000-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Gustaf Adolf 100 i Mölndal 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 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.

Mölndal den 30/3 2021



Magnus Emilsson 6/4 2021
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Arne Borg
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

