

HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal
752000-0303
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Gustaf Adolf 100 i Mölndal, 752000-0303, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen 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	2020
Karl Börjesson	Ledamot	2020
Thomas Hallgren	Ledamot	2020
Lena Kvist	Ledamot	2021
Patrik Johansson	Ledamot	2021
Klara Simonson	Ledamot	Utsedd av HSB Mölndal

Styrelsesuppleanter

Viktor Feldt	Suppleant	2020
Jacob Holmqvist	Suppleant	2020
Jonathan Katz	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Per-Arne Borg	Föreningsvald revisor	2020
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, Karl Börjesson, Thomas Hallgren, Patrik Johansson och Lena Kvist, två i förening.

✍

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 rok	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	2020-12-31 / 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Från och med den 1 januari 2020 kommer HSB Mölndal sköta den tekniska förvaltningen.

Väsentliga avtal

Com Hem	TV
Telenor	Bredband
Mölndal Energi	Elavtal avseende volym
Mölndal Energi	Fjärrvärme
Möndals Stad	Rest- och matavfall
Suez	Sorterat avfall

ψ

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 113 865 kr och planerat underhåll för 444 663 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

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 390 500 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 114 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak samt byte av tvättmaskiner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 79 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 82 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 2020 beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 620	2 600	2 583	2 528
Resultat efter finansiella poster	160	349	547	340
Förändring av underhållsfond	-54	383	373	373
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	632	391	600	392
Soliditet %	27	26	24	21
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	739	739	732	717
Driftskostnad, kr / kvm	323	357	314	341
Ränta, kr / kvm	31	33	31	45
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	114	111	109	109
Lån, kr / kvm	3 332	3 412	3 493	3 574
Snittränta (%)	0,93	0,95	0,89	1,25

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	4 388 156	-629 006	348 740
Disposition enligt föreningsstämma			348 740	-348 740
Avsättning till underhållsfond		390 500	-390 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-444 663	444 663	
Årets resultat				160 285
Vid årets slut	107 000	4 333 993	-226 103	160 285

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-280 266
Årets resultat före fondförändring	160 285
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-390 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	444 663
Summa över/underskott	-65 818

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-65 818**

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

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 578 339	2 575 566
Övriga rörelseintäkter	3	41 663	24 588
Summa rörelseintäkter		2 620 002	2 600 154
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 667 828	-1 333 921
Övriga externa kostnader	7	-160 135	-198 534
Personalkostnader	8	-108 149	-182 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-417 383	-425 225
Summa rörelsekostnader		-2 353 495	-2 139 760
Rörelseresultat		266 507	460 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		248	232
Räntekostnader		-106 470	-111 886
Summa finansiella poster		-106 222	-111 654
Resultat efter finansiella poster		160 285	348 740
Årets resultat		160 285	348 740

W

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

13 035 096

13 450 654

Inventarier, maskiner och installationer

11

-

1 825

Summa materiella anläggningstillgångar

13 035 096

13 452 479

Summa anläggningstillgångar

13 035 096

13 452 479

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-

3 136

Övriga fordringar

21 900

62

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

58 027

69 997

Summa kortfristiga fordringar

79 927

73 195

Kassa och bank

13

3 304 217

2 981 007

Summa omsättningstillgångar

3 384 144

3 054 202

SUMMA TILLGÅNGAR

16 419 240

16 506 681

✱

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 000	107 000
Underhållsfond		4 333 993	4 388 156
Summa bundet eget kapital		4 440 993	4 495 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 103	-629 006
Årets resultat		160 285	348 740
Summa fritt eget kapital		-65 818	-280 266
Summa eget kapital		4 375 175	4 214 890
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 852 386	11 441 575
Summa långfristiga skulder		7 852 386	11 441 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 594 063	277 748
Leverantörsskulder		174 802	147 631
Medlemmarnas reparationsfond		59 728	61 666
Skatteskulder		9 761	7 588
Övriga skulder		253	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	353 072	355 583
Summa kortfristiga skulder		4 191 679	850 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 419 240	16 506 681

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	266 507	460 394
Avskrivningar	417 383	425 225
	683 890	885 619
Erhållen ränta	248	232
Erlagd ränta	-106 470	-111 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	577 668	773 965
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 732	12 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	25 148	324 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596 084	1 111 764
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 648 949	-
Amortering av låneskulder	-11 921 823	-277 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-272 874	-277 748
Årets kassaflöde	323 210	834 016
Likvida medel vid årets början	2 981 007	2 146 991
Likvida medel vid årets slut	3 304 217	2 981 007

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

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

11

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 424 372	2 424 372
Hyror lokaler	43 692	43 692
Hyror p-platser/garage	110 275	107 502
Summa	2 578 339	2 575 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	20 000	14 500
Överlåtelseavgifter	10 342	2 258
Övriga intäkter	11 321	7 830
Summa	41 663	24 588

µ

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 277	3 780
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 962
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 313	18 957
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 600	7 238
VA & sanitet, installationer	28 555	36 374
Värme, installationer	3 163	25 530
El, installationer	1 688	8 159
Huskropp	27 326	881
Markytor	18 944	-
Summa	113 865	106 881

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	163 975	-
Målning, gemensamma utrymmen	280 688	-
Summa	444 663	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	88 739	79 729
Teknisk förvaltning	204 885	198 480
Snöröjning	46 666	91 675
Serviceavtal	4 165	12 495
Förbrukningsmaterial	3 045	2 296
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 624	-
El	63 380	67 440
Uppvärmning	339 072	379 338
Vatten och avlopp	123 567	152 909
Avfallshantering	73 094	80 155
Försäkringar	18 217	16 399
Kabel-TV	48 792	56 071
Bredband	85 500	85 591
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 555	4 463
Summa	1 109 300	1 227 040

✎

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Representation	358	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 425
Tele och post	3 190	4 098
Förvaltningskostnader	134 793	126 498
Revision	16 500	9 788
Bankkostnader	3 393	1 154
Övriga externa tjänster	-	31 171
Övriga externa kostnader	1 901	24 400
Summa	160 135	198 534

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	75 600	120 108
Föreningsvald revisor	7 560	14 650
Övriga arvoden	-	7 000
Summa	83 160	141 758
Sociala avgifter	24 989	40 322
Summa	108 149	182 080

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	400 838	400 838
Markanläggningar	14 720	14 721
Inventarier, maskiner och installationer	1 825	9 666
Summa	417 383	425 225

µ

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-5 606 624	-5 205 786
-Markanläggningar	-111 043	-96 322
	-5 717 667	-5 302 108
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-400 838	-400 838
-Årets avskrivning på markanläggning	-14 720	-14 721
	-415 558	-415 559
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 133 225	-5 717 667
 Redovisat värde	13 035 096	13 450 654
 <i>Varav</i>		
Byggnader	12 793 636	13 194 474
Mark	220 000	220 000
Markanläggningar	21 460	36 180
 Taxeringsvärden		
Bostäder	56 000 000	39 600 000
Lokaler	1 025 000	352 000
Totalt taxeringsvärde	57 025 000	39 952 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>29 617 000</i>	<i>23 383 000</i>

pk

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	135 859	135 859
	135 859	135 859
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	135 859	135 859
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-134 034	-124 368
	-134 034	-124 368
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 825	-9 666
	-1 825	-9 666
<i>Utgående avskrivningar</i>	-135 859	-134 034
Redovisat värde	-	1 825

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	9 000	14 500
Förutbetald försäkring	21 802	18 217
Övriga förutbetalda kostnader	27 225	37 280
Summa	58 027	69 997

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 304 217	2 980 133
Transaktionskonto SEB	-	874
Summa	3 304 217	2 981 007

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 594 063	277 748
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 852 386	1 110 992
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 330 583
Summa	11 446 449	11 719 323

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 446 449	11 719 323
Summa	11 446 449	11 719 323

µ

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,71%	2020-02-24 *	-	3 481 563	67 500	3 414 063
Stadshypotek	1,22%	2024-03-01	-	4 183 000	67 500	4 115 500
Stadshypotek	0,86%	2022-03-01	-	3 984 386	67 500	3 916 886
Nordea	-	2019-02-22	3 505 000	-	3 505 000	-
Nordea	-	2019-02-22	4 206 500	-	4 206 500	-
Nordea	-	2019-02-28	4 007 823	-	4 007 823	-
Summa			11 719 323	11 648 949	11 921 823	11 446 449

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	110 590	110 590
Upplupna räntekostnader	9 550	8 976
Förutbetalda intäkter	163 179	130 270
Upplupna revisionsarvoden	13 000	9 500
Upplupna driftskostnader	56 753	96 247
Summa	353 072	355 583

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 700 000	13 700 000
Summa ställda säkerheter	13 700 000	13 700 000

Underskrifter

Mölndal, 2020-03-24



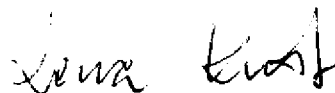
Nicklas Ardrot
Styrelseordförande



Karl Börjesson



Thomas Hallgren



Lena Kvist

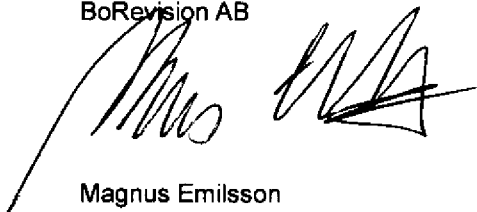


Patrik Johansson

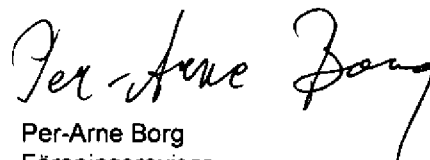


Klara Simonson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

AL

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 2019 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 revisionssed 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:

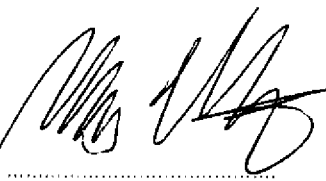
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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.

Mölndal den 31/3 2020


Magnus Emilsson
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 driftskostnader, 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

