

# ÅRSREDOVISNING 2020

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
EKORREN I GULLSPÅNG 50+**

Organisationsnummer 769609-4882 *m*

## ÅRSREDOVISNING

Brf Ekorren i Gullspång 50+  
Org nr 769609-4882

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 17:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Gullspång.

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

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning 50 år.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Ekorren 1 är belägen på adresserna Gullstensgatan 10 – 18, Östergatan 3 – 9 samt Villagatan 10 – 14, i Gullspång. Husen färdigställdes år 1966, finns 3 bostadshus i 2 våningar. Den totala bostadsytan uppgår till 3 992 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	T o m 2014-10-25 Antal	Fr o m 2014-10-25
1	22	18
2	31	24
3	13	18
4	4	6
<b>Totalt</b>	<b>70</b>	<b>66</b>

I föreningen finns även 7st garage.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har följande reparationer gjorts:

- Byte av vvc rör i undercentral, Östergatan 9

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

### Övriga väsentliga händelser

2 vattenskadade badrum upptäcktes och kommer att åtgärdas under 2021.

Föreningen har fått en avsägelse av en lägenhet som föreningen sedan har sålt.

### Ekonomi

I januari 2021 gjordes ingen höjning av årsavgifterna och den genomsnittliga årsavgiften är 568 kronor per kvm.

Föreningens banklån är slutbetalt i november 2020.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ förvaltning
- Elektronikhuset, kabel-TV
- Gullspångsbostäder AB, värmeleverans
- Joco Tjänst, Fastighetsskötsel
- Fortum, El


### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar (föregående år 67) fördelade på 66 bostadsrätter. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11st bostadsrätter överlåtits, varav 1 st genom avsägelse.

### Styrelsen samt suppleanter

Lennart Westerberg	ordförande
Göran Molden	sekreterare
Torbjörn Nyström	ledamot
Eva Hoffman	ledamot
Conny Wiliamsson	ledamot t.o.m november 2020
Jon Risholt	Suppleant
Thomas Gustafsson	Suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Göran Moldén, Eva Hoffman och båda suppleanterna. Styrelsen har under året hållit 7st protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 juni 2020. 

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lennart Westerberg, Eva Hoffman och Göran Moldén, två i förening.

### Revisor

Revisor har varit Peter Warrenstam, suppleant Birgitta Blomqvist samt BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen består av styrelsen.

### Miljö/brandskydd

Styrelsen har varit miljöansvarig och brandskyddsansvarig.

### Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsens ansvar.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 341	2 230	2 257	2 131	1 947
Resultat efter finansiella poster tkr	792	420	666	476	-315
Bankskuld tkr	0	316	352	388	424
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	568	546	546	536	470
Fond för yttre underhåll tkr	2 012	1 535	1 058	594	143
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	119	119	116	116	82
Soliditet	90	82			

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 955 000	0	1 534 811	50 643	413 140
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	413 140	-413 140
Reservering till yttre fond			477 000	-477 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					778 940
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 955 000</b>	<b>0</b>	<b>2 011 811</b>	<b>-13 217</b>	<b>778 940</b>

## 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. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	463 783
Årets resultat	778 940
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-477 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>0</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>765 723</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>765 723</u>
<b>Summa</b>	<b>765 723</b>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition      2 011 811

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	778 940
Avsättning till underhållsfond	- 477 000
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	- 477 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>301 940</b> <i>m</i>

**35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nettoomsättning	Not 1	2 340 598	2 230 416
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 340 598</b>	<b>2 230 416</b>
Driftskostnader	Not 2	-1 433 241	-1 694 641
Personalkostnader	Not 3	-26 476	-20 302
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 4	-67 765	-67 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 527 482</b>	<b>-1 782 707</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>813 116</b>	<b>447 709</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-21 533	-28 149
Summa finansiella poster		-21 533	-28 149
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>791 583</b>	<b>419 560</b>
Skatt på årets resultat	Not 6	-12 643	-6 420
<b>Årets resultat</b>		<b>778 940</b>	<b>413 140</b>

m

**35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	2 565 205	2 632 970
	<u>2 565 205</u>	<u>2 632 970</u>

Summa anläggningstillgångar

<b>2 565 205</b>	<b>2 632 970</b>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 8	45 428	29 191
-------	--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	593	44 121
-------	-----	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 785	53 643
<u>70 806</u>	<u>126 955</u>

*Kassa och bank*

2 632 523	2 056 057
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<b>2 703 329</b>	<b>2 183 011</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>5 268 534</b>	<b>4 815 981</b>
------------------	------------------

m

**35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 955 000	1 955 000
Fond för yttre underhåll		2 011 811	1 534 811
		<u>3 966 811</u>	<u>3 489 811</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 217	50 643
Årets resultat		778 940	413 140
		<u>765 723</u>	<u>463 783</u>
Summa eget kapital		<b>4 732 534</b>	<b>3 953 594</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	280 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	36 000
Leverantörsskulder		93 368	110 402
Skatteskulder		115 217	97 902
Övriga skulder	Not 11	10 543	16 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	316 872	321 703
		<u>536 000</u>	<u>582 387</u>
Summa skulder		<b>536 000</b>	<b>862 387</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>5 268 534</b>	<b>4 815 981</b>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 769609-4882

## 35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

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

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 35 år.

#### Underhållsfond

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

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *m*

## 35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 268 264	2 181 012
Hyror	25 200	17 640
Bortfall årsavgifter	-20 918	0
Bortfall hyror	-7 590	-2 520
Övriga intäkter	75 642	34 284
	<b>2 340 598</b>	<b>2 230 416</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	140 751	462 991
Tv/datakostnader	102 984	104 004
Reparationer	41 858	23 474
El	49 811	65 277
Uppvärmning	550 091	511 531
Vatten	152 848	179 653
Sophämtning	79 310	78 039
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 826	47 826
Försäkringar	58 340	56 027
Förvaltningsarvoden	109 952	116 626
Övriga driftskostnader	99 470	48 030
Övriga kostnader	0	1 163
	<b>1 433 241</b>	<b>1 694 641</b>
<b>Not 3 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	20 000	14 000
Revisorsarvode	2 000	1 000
Löner och andra ersättningar	533	2 607
Sociala kostnader	3 943	2 695
	<b>26 476</b>	<b>20 302</b>
<b>Not 4 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	67 765	67 765
	<b>67 765</b>	<b>67 765</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	21 159	25 949
Räntekostnader skattekonto	374	284
Övriga finansiella kostnader	0	1 916
	<b>21 533</b>	<b>28 149</b>
<b>Not 6 Skatt på årets resultat</b>		
Inkomstskatt	12 643	6 420

**35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+**

Noter			2020-12-31	2019-12-31	
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)				
Byggnaderna är helt avskrivna år			2055		
Värdeår enligt taxeringsbeslut			1965		
	<b>Anskaffningsvärde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings-tid</b>	
Ursprunglig byggnad	3 388 250	-950 780	-67 765	2006-2055	
Mark	195 500				
	<u>3 583 750</u>	<u>-950 780</u>	<u>-67 765</u>		
				<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	
				2 369 705	
				195 500	
				<u>2 565 205</u>	
<b>Accumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader			3 388 250	3 388 250	
Anskaffningsvärde mark			195 500	195 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>3 583 750</u>	<u>3 583 750</u>	
<b>Accumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående ackumulerade avskrivningar			-950 780	-883 015	
Årets avskrivningar			-67 765	-67 765	
Utgående ackumulerade avskrivningar			<u>-1 018 545</u>	<u>-950 780</u>	
<b>Bokfört värde</b>			<b>2 565 205</b>	<b>2 632 970</b>	
Taxeringsvärde för Ekorren 1					
Byggnad - bostäder			<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>	
			12 200 000	12 200 000	
Mark - bostäder			<u>3 742 000</u>	<u>3 742 000</u>	
			3 742 000	3 742 000	
Taxeringsvärde totalt			15 942 000	15 942 000	
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning			2 650 000	2 650 000	
<b>Not 8 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar			45 428	29 191	
			<u>45 428</u>	<u>29 191</u>	
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto			593	44 121	
			<u>593</u>	<u>44 121</u>	
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	<b>Insatser</b>	<b>Uppl. avgifter</b>	<b>Underh.- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 955 000	0	1 534 811	50 643	413 140
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	413 140	-413 140
Reservering till yttre fond			477 000	-477 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					778 940
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 955 000</b>	<b>0</b>	<b>2 011 811</b>	<b>-13 217</b>	<b>778 940</b>

**35-3403 Brf Ekorren i Gullspång 50+**

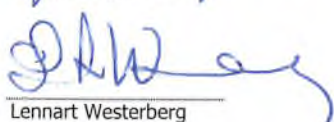
Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	6 600	4 198
Arbetsgivaravgifter	3 943	2 381
Övriga kortfristiga skulder	0	9 802
	<b>10 543</b>	<b>16 381</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	218 819	231 013
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	98 053	90 690
	<b>316 872</b>	<b>321 703</b>

Gullspång 12/3 2021

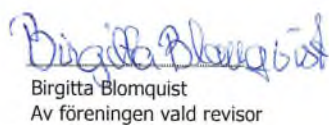
  
Torbjörn Nyström

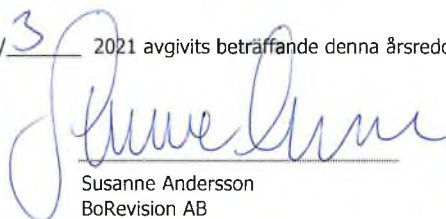
  
Eva Hoffman

  
Göran Moldén

  
Lennart Westerberg

Vår revisionsberättelse har 21/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Birgitta Blomquist  
Av föreningen vald revisor

  
Susanne Andersson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+, org.nr. 769609-4882

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

### Övriga upplysningar

Vald revisor från BoRevision i Sverige är inte vald vid namn av stämman.

### 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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.

m

## 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 Bostadsrättsföreningen Ekorren i Gullspång 50+ 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 från BoRevision 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 trygghande 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:

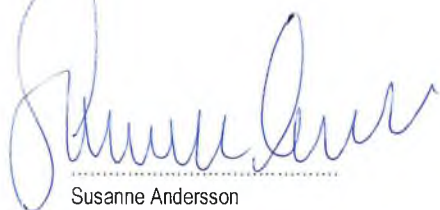
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 provar 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.

Gullspång den 21/3 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Birgitta Blomkvist  
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.