



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet omfattar förvaltning och ägande av fastigheten Våmmedal 2:150. Föreningens inriktning är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Våmmedal 2:150. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
Byggnadsår 1980

Föreningens byggnader består av 116 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 71 st parkeringsplatser och 67 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 695 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök
66 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 33 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

Bm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tyvärr började året 2020 med värmeproblem och avslutades med värmeproblem. Vår värme och varmvattenanläggning har tyvärr krånglat trots att allt i vår fjärrvärmecentral byttes ut 2018 då allt förstördes vid en vattenläcka. Man kan inte annat än bli förvånad och lite till när saker som är 2,5 år gamla går sönder och springer läck.

Det lite roligare var att vi bytte alla våra entrédörrar under året. Äntligen är det slut på dörrar som fastnar, vrider sig så att det varken går att låsa eller låsa upp och blivit tätare.

Åter till det mindre roliga. Vi har haft ett antal vattenskador som tyvärr skett genom att vatten trängt in i husen underifrån. Dessa skador inte täckt av vår försäkring varför det kostat oss stora pengar. Då vi i samband med detta kontrollerade dräneringen konstaterade vi att vattnet uppifrån den s.k. himlabacken trängde ner och under våra hus. Detta gjorde att vi var tvungna att dränera bort allt detta vatten till stora kostnader. Vi hade en förhoppning om att kommunen skulle stå för en del av kostnaderna men det har vi i dagsläget inte lyckats med.

Vi har efter nya mätningar under början av året fortfarande något förhöjda radonvärden i några hus. Vi har satt in fläktar som suger ut markradonen under några hus och kommer att fortsätta med det under 2021.

Annars drabbades föreningen som alla andra av pandemin under 2020. Som förening har vi följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Vi hade vår årsstämma utomhus för att minska risken för smitta. Styrelsen har även hållit ett antal styrelsemöten helt eller delvis via olika lösningar via dator och telefon. I slutet av året tog styrelsen dessutom beslut om att stänga vår uthyrningslokal.

Ekonomi 2021

Föreningen har alltid haft en stark ekonomi och det har den fortfarande. Men på grund av alla oförutsedda vattenskador under 2020 där vi tvingats att låna mer pengar än vi hade planerat har styrelsen beslutat höja avgifterna med två (2) procent inför 2021.

Även parkeringsplatserna får nya och tre olika nivåer på avgiften. Vanlig parkering 200 kronor. Laddning av s.k. plugg in hybrid 600 kronor ink. parkering. Laddning av ren elbil 750 kronor. (Vid laddning av ren elbil får man räkna med att det tar väldigt lång tid att ladda via våra elstolpar.)

Garagen kommer att kosta 325 kronor per månad.

Planerade arbeten 2021

Förutom det fortsatta arbetet mot radonen kommer att hålla igen de flesta renoveringar för att "fylla på i ladorna" som man brukar säga. Det som vi kommer att se över är torkskåpen i tvättstugan som fungerar allt sämre. Eventuell kommer vi här även att byta en eller två tvättmaskiner.

07

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 höjdes med 2%.

Årsavgift 2020: 616 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1429 kr/lgh och blir totalt 165 764 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 526 166 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 1 091 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 300 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. I stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 (159) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 116

Samägare 45

HSB Mölndal 1

Under året har 13 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal på Högenvägen 81 som medlemmarna avgiftsfritt har tillgång till. I lokalen finns ett kök utrustat för 24 personer. Lokalen kan bokas i förväg. Då lokalen är oanvänd går det att tex. spela pingis. I byggnaden finns dessutom tvättstuga, bastu, övernattningslägenhet och bokhyllor där du kan låna och lämna böcker.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Livered är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser samt ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Sedan 2018 har föreningen dessutom börjat med informationsblad som styrelsen delar ut ett par gånger per år med aktuell information och nyheter. Föreningen lägger dessutom ut information på en egen sluten Facebooksida som man kan ansluta sig till på adressen HSB-Brf. Livered i Källered samt på vår hemsida www.hsb.se/molndal/brf/kallered

Information om städdagar och övrig allmän information anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade på olika gemensamma förråd/sophus.

07

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Blomberg	Ledamot	Ordförande
Iva Andersson	Ledamot	Vice Ordförande
Lars Grudin	Ledamot	Sekreterare
Örjan Karlsson	Ledamot	Vice Sekreterare
Violeta Shillova	Ledamot	
Beata Wolny	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Mikael Winsedal	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Grudin, Örjan Karlsson samt Violeta Shillova suppleanten Mikael Winsedal.
- Föreningens firma tecknas av Tony Blomberg, Iva Andersson, Lars Grudin och Violeta Shillova, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 194 200 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Felanmälan sker via kontakt med HSB Mölndal. Styrelsen kan kontaktas personligen i sina respektive bostäder vid akuta händelser eller personliga frågor. Det går även att maila styrelsen via hsb.brf.livered@gmail.com

Revisorer

Revisorer har varit Catharina Benzel och Siv Rosén som revisorssuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tony Blomberg med Iva Andersson som suppleant.

Valberedning

Ann-Marie Karlsson (sammanställande), Robert Svensson och Mirjana Kragic.

on

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 350 569	6 328 605	6 354 788	6 357 109	6 249 293
Resultat efter finansiella poster	-5 881 970	-1 746 766	1 495 872	1 602 963	-4 682 463
Kassalikviditet (%)	51,6	126,6	236,0	177,0	116,0
Soliditet (%)	-8,4	8,9	15,2	11,1	6,3
Fond för yttre underhåll	0	0	1 395 160	662 712	0
Årsavgift per kvm bostadsyta	616	616	616	616	616
Lån per kvm bostadsyta	3 301	3 069	2 716	2 771	2 830
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,2	1,4	1,5	1,4	1,3
Fastighetens belåningsgrad (%)	26	24	28	28	29
Taxeringsvärde (tkr)	123 000	123 000	95 200	95 200	95 200

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 424 900	0	2 606 393	-1 746 766	3 284 527
Reservering till yttre fond		1 091 000	-1 091 000		0
Ianspråkstagande av yttre fond		-1 091 000	1 091 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 746 766	1 746 766	0
Årets resultat				-5 881 970	-5 881 970
Belopp vid årets utgång	2 424 900	0	859 627	-5 881 970	-2 597 443

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	859 627
årets förlust	-5 881 970
	-5 022 343
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 022 343
	-5 022 343

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Om

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 350 569	6 328 605
Övriga rörelseintäkter	3	327 312	201 765
Summa rörelseintäkter		6 677 881	6 530 370
Rörelsekostnader			
Underhåll		-3 325 341	-2 599 259
Driftskostnader	4	-8 054 397	-4 511 509
Personalkostnader	5	-252 016	-214 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-536 721	-536 721
Summa rörelsekostnader		-12 168 475	-7 862 316
Rörelseresultat		-5 490 594	-1 331 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 038	2 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 414	-417 474
Resultat efter finansiella poster		-5 881 970	-1 746 766
Årets resultat		-5 881 970	-1 746 766

03

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	26 527 225	27 054 605
Inventarier	7	9 343	18 684
Summa materiella anläggningstillgångar		26 536 568	27 073 289
Summa anläggningstillgångar		26 536 568	27 073 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 063 271	9 454 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	207 129	202 104
Summa kortfristiga fordringar		4 270 400	9 656 398
Summa omsättningstillgångar		4 270 400	9 656 398
SUMMA TILLGÅNGAR		30 806 968	36 729 687

07

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 424 900	2 424 900
Summa bundet eget kapital		2 424 900	2 424 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		859 627	2 606 393
Årets resultat		-5 881 970	-1 746 766
Summa fritt eget kapital		-5 022 343	859 627
Summa eget kapital		-2 597 443	3 284 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 134 659	25 814 659
Summa långfristiga skulder		25 134 659	25 814 659
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 865 000	3 940 000
Leverantörsskulder		532 384	2 565 865
Skatteskulder		9 388	6 582
Övriga skulder	12	35 586	36 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	827 394	1 081 823
Summa kortfristiga skulder		8 269 752	7 630 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 806 968	36 729 687

Om

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Livered's årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Kortfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

07

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 972 148	5 972 148
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	383 910	383 670
Hyses/avgiftsavgdrag	-5 489	-27 213
	6 350 569	6 328 605

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantavgifter	26 005	18 532
Försäkringsersättning	273 551	172 543
Återbäring Länsförsäkringar	12 756	10 690
Vidarefakturerade kostnader	15 000	
	327 312	201 765

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	75 791	21 910
Försäkring	134 989	117 912
Reparationer	5 063 916	1 500 728
Fastighetsskatt	165 764	159 732
-El	145 617	111 490
-Uppvärmning	796 294	774 417
-Vatten och renhållning	692 738	663 299
Kabeltv	278 016	278 388
Serviceavtal Anticimex	18 476	15 254
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	351 998	467 331
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	241 261	233 260
Medlemsavgift HSB	40 800	0
Studie- och fritidsverksamhet	8 400	22 258
Konsultarvoden	7 788	107 428
Övrigt	32 549	38 102
	8 054 397	4 511 509

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden	166 496	163 680
Löner och andra ersättningar	27 704	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	57 816	51 147
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	252 016	214 827

Föreningen har ingen fastanställd personal.

Oh

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	37 871 173	37 871 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 173	37 871 173
Ingående avskrivningar	-10 816 568	-10 289 188
Årets avskrivningar	-527 380	-527 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 343 948	-10 816 568
Utgående redovisat värde	26 527 225	27 054 605
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	41 000 000
	123 000 000	123 000 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 590 442.

Not 7 Inventarier

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	573 212	573 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 212	573 212
Ingående avskrivningar	-554 528	-545 187
Årets avskrivningar	-9 341	-9 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 869	-554 528
Utgående redovisat värde	9 343	18 684

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	4 050 724	9 453 487
Skattekonto	8 207	807
Fordringar hyror och avgifter	4 340	0
	4 063 271	9 454 294

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	67 742	67 115
Försäkringspremier	139 387	134 989
	207 129	202 104

on

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,92	2021-10-18	1 380 000	1 400 000
SBAB	1,71	2022-09-16	5 861 992	6 031 992
SBAB	0,68	2021-06-22	1 820 000	1 860 000
SBAB	1,74	2022-05-20	2 730 000	2 790 000
Handelsbanken	1,39	2023-12-01	7 285 000	7 495 000
Handelsbanken	0,90	2024-12-01	3 920 000	4 000 000
Handelsbanken	0,91	2024-12-01	6 017 667	6 177 667
Handelsbanken	0,90	2021-03-01	2 985 000	0
			31 999 659	29 754 659

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 149 659 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 452 000	34 452 000
	34 452 000	34 452 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	35 586	36 231
	35 586	36 231

OH

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	16 629	20 830
Revision	19 300	19 200
Arvoden samt sociala avgifter	111 950	107 492
El	10 139	10 162
Fjärrvärme	113 706	102 826
Reparationer/fastighetskötsel	19 838	237 610
Erättning avgiftsreduktion		26 815
Övrigt		34 824
Förutbetalda hyror och avgifter	535 832	522 063
	827 394	1 081 822

Mölndal 2021-04 - 19



Tony Blomberg



Iva Andersson



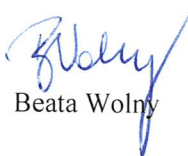
Lars Grudin



Örjan Karlsson



Violeta Shilova



Beata Wolny



Kerstin Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal, org.nr 752000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

on

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

fm

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

gn



Kungsbacka 2021-04-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Erik Malmqvist".

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Catharina Benzel".

Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor