



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 Wallin 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

Information om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harald Stake 2. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Värdeår 1958

Föreningens byggnader består av 42 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 31 st parkeringsplatser och 15 garage som kan disponeras av föreningens medlemmar. Byggnaden har även 2 lokaler.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2727 kvm, lokalytan uppgår till 161 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Information till medlemmar

Skriftlig information delas ut till medlemmar vid behov, ca 4 ggr/år.
Övrigt kontakt sker via föreningens mail.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 5, 10 samt 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman 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 ca 18 milj för den närmaste 30-årsperioden. Under de närmaste fem åren har föreningen planerat för underhåll av värmesystemet och balkonger samt byte av vissa maskiner i tvättstugan och vissa målningsarbeten.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter ekonomisk förvaltning och föreningens fastighetsskötsel sköts av styrelsen genom anställd fastighetsskötare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ekonomi är fortsatt god och det gör att vi inte behöver höja avgiften för 2021. Vi har fortsatt att binda föreningens lån till, för föreningen, historiskt låga ränta och med olika bindningstid. Inga stora investeringar har gjorts under året. Byte av expansionskärl det mest väsentliga.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2021 lämnades oförändrade.
Årsavgift 2020: 755 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt fastighetsskatt 1% på lokalernas taxeringsvärde, totalt 74 308 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett resultat på 85 322 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 400 000 kr samt ett avlyft med 290 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-27.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-08. I stämman deltog 13 medlemmar varav 1 med fullmakt. Av de närvarande var röstberättigade medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 62 (58) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	42
Samägare	19
HSB Mölndal	1

Tillkommande medlemmar har varit 12 st och antalet avgående medlemmar har varit 8 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal i bottenplan bakom "Manhattan", som medlemmarna kan disponera. I fastigheten finns även en tvättstuga i källarvåningen i trapphus 18b-18c. Möjlighet finns att boka föreningslokalen som övernattningsbostad för långväga gäster. Denna bokas genom styrelsen.

Organisationsanslutning

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

Nyhets/-informationsbrev

Informationsbrev sätts upp i respektive trappuppgång vid behov.

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 2020-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Joelsson	Ledamot	Ordförande
Michaela Sandström	Ledamot	Sekreterare
Erik Dahlgren	Ledamot	Kassör
Lennart Sjöström	Ledamot	HSB Mölndal
Johannes Imberg	Suppleant	
Michael Petterson	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Joelsson och Michaela Sandström, samt suppleanter Johannes Imberg och Michael Petterson.
- Firmatecknare har varit Erik Dahlgren, Peter Joelsson och Michaela Sandström, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 66 800 kr, samt 6 680 kr till internrevisorn (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas genom skrivelser i föreningslokalens brevlåda eller till föreningens mail.

Revisorer

Revisorer har varit Christer Boräng, vald av stämman, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Erik Dahlgren med Peter Joelsson som suppleant, valda av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Joakim Strömberg och Emelie Viktorsson valda av stämman.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (kr)	2 293 982	2 285 458	2 246 994	2 194 764	2 141 410
Resultat efter finansiella poster (kr)	572 156	136 471	180 795	421 713	503 422
Kassalikviditet (%)	281	161	157	120	146
Soliditet (%)	30	27	32	31	28
Fond för yttre underhåll (kr)	1 803 647	1 461 947	1 121 947	963 000	270 000
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	755	755	742	724	705
Lån per kvm bostadsyta (kr)	4 282	4 380	3 254	3 325	3 367
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	0
Fastighetens belåningsgrad (%)	26	26	27	28	28
Taxeringsvärde (tkr)	45 829	45 829	32 834	32 834	32 834

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	217 370	3 169 840	1 461 947	-397 457	136 471	4 588 171
Avsättning till yttre fond			400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-58 300	58 300		0
Disposition av föregående års resultat:				136 471	-136 471	0
Årets resultat					572 156	572 156
Belopp vid årets utgång	217 370	3 169 840	1 803 647	-602 686	572 156	5 160 327

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-602 686
årets vinst	572 156
	-30 530
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-30 530
	-30 530

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 293 982	2 285 458
Övriga intäkter		12 286	8 546
		2 306 268	2 294 004
Rörelsens kostnader			
Underhåll		-58 300	0
Driftskostnader	3	-953 527	-1 484 406
Övriga kostnader		-21 177	-11 256
Personalkostnader	4	-236 790	-198 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-362 089	-362 088
		-1 631 883	-2 055 868
Rörelseresultat		674 385	238 136
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		703	575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 931	-102 240
Resultat efter finansiella poster		572 157	136 471
Resultat före skatt		572 157	136 471
Årets resultat		572 156	136 471

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	15 302 568	15 657 030
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 838	47 465
		15 342 406	15 704 495
Summa anläggningstillgångar		15 342 406	15 704 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	1 914 712	1 223 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 913	48 055
		1 964 625	1 271 527
<i>Kassa och bank</i>		1 322	0
Summa omsättningstillgångar		1 965 947	1 271 527
SUMMA TILLGÅNGAR		17 308 353	16 976 022

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 370	217 370
Uppskrivningsfond		3 169 840	3 169 840
Fond för yttre underhåll		1 803 647	1 461 947
		5 190 857	4 849 157
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-602 686	-397 457
Årets resultat		572 156	136 471
		-30 530	-260 986
Summa eget kapital		5 160 327	4 588 171
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	7 976 000	11 596 500
Summa långfristiga skulder		7 976 000	11 596 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	3 701 000	347 000
Leverantörsskulder		75 838	127 385
Aktuella skatteskulder		6 185	4 001
Övriga skulder	11	51 595	54 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	337 408	258 595
Summa kortfristiga skulder		4 172 026	791 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 308 353	16 976 022

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Fordringar och skulder

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet) samt ombyggnad fasader. Avskrivning sker med 2,28 % av byggnadens värde, se nedan.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnad	30-50 år
Markanläggningar	10-40 år
Ventilation	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

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 föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 059 764	2 059 764
Hysesintäkter	234 218	225 694
	2 293 982	2 285 458

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Försäkring	39 903	36 920
Reparationer	68 077	164 207
Fastighetsskatt	74 308	72 124
-El	54 285	47 913
- Uppvärmning	304 057	341 327
-Vatten	99 818	101 762
-Sophämtning	92 864	86 672
Kabeltv	37 906	36 998
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	31 284	506 403
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	117 190	12 181
Medlemsavgifter HSB	18 600	0
Övrigt	15 237	77 899
	953 529	1 484 406

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	54 780	70 840
Löner	86 732	44 541
Sociala avgifter	66 888	52 987
Övrigt	28 390	29 750
	236 790	198 118
Totala löner, arvoden och sociala avgifter	236 790	198 118

Föreningen har en fastighetsskötare anställd på deltid.
Styrelsearvoden 2020 är lägre än 2019 pga tidigare uppbokade aldrig utbetalda arvoden.

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	16 480 752	13 335 910
Inköp		3 279 103
Uppskrivning mark	3 169 840	3 169 840
Utrangering tak	0	-134 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 650 592	19 650 592
Ingående avskrivningar	-3 993 562	-3 773 362
Årets avskrivningar	-354 461	-354 461
Utrangering tak		134 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 348 023	-3 993 562
Utgående redovisat värde	15 302 569	15 657 030
Taxeringsvärden byggnader	24 749 000	24 749 000
Taxeringsvärden mark	21 080 000	21 080 000
	45 829 000	45 829 000
Varav bostäder	24 200 000	24 200 000
Varav lokaler	549 000	549 000
	24 749 000	24 749 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 3 299 640kr

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea 3978 87 46003	0,85	2022-11-16	6 081 000	6 261 000
Nordea 3978 87 72012	0,76	2021-05-18	3 341 000	3 382 500
Nordea 3978 87 93575	0,70	2023-08-16	2 255 000	2 300 000
			11 677 000	11 943 500
Kortfristig del av långfristig skuld			3 701 000	347 000

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 3 701 000 kr som kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 9 637 000kr.

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 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 524	106 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 524	106 524
Ingående avskrivningar	-59 059	-51 432
Årets avskrivningar	-7 627	-7 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 686	-59 059
Utgående redovisat värde	39 838	47 465

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	1 813 065	1 189 239
Skattekonto	93 946	33 946
Handkassa	287	287
Hysesfordrinagar	7 414	0
	1 914 712	1 223 472

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg hansa fastighetsförsäkring	40 313	38 579
Comhem	9 600	9 476
	49 913	48 055

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	12 195 000	12 195 000
	12 195 000	12 195 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	-44 796	-47 737
Personalens källskatt och löneskatt	-6 799	-6 633
	-51 595	-54 370

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	4 236	5 241
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	195 011	158 933
Upplupna revisionskostnader	10 200	10 000
Fjärrvärme	42 404	44 623
El	5 150	4 597
Övriga poster		10 625
Upplupna arvoden	6 680	18 700
Upplupna sociala avgifter	2 087	5 876
Sophämtning	21 580	
Stena recycling	736	
Vatten	25 992	
Planima	7 425	
Semesterlöneskuld inkl soc avg	14 518	0
Löneskatt på pensionskostnader	1 390	
	337 409	258 595

Mölndal 2021-____ - ____

Peter Joelsson

Erik Dahlgren

Michaela Sandström

Lennart Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-____ - ____

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Boräng
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Wallin i Mölndal, org.nr. 752000-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Wallin i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Wallin i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal den / 2021

.....
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Christer Boräng
Av föreningen vald revisor