



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fas ghet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrätt förenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fas gheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har ny janderätt i sin bostad.

Det är en vanlig boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fas gheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fas ghetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en årsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fas gheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att ingå i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fas ghetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödigt tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnyttan och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Ekorren i Hindås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hindås.

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

Styrelsen

Hasse Jonsson	Ordförande	
Elisabeth Starkenberg	Vice ordförande	Avgick nov 2020
Maria Engman	Sekreterare	Även vice ordförande från dec 2020
Fredrik Bergman	Ledamot	
Ann Arebrink	Suppleant	
Daniel Lindgren	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Appelgren	Ordinarie Extern	Revisorsgruppen i Göteborg
----------------	------------------	----------------------------

Valberedning

Jonas Götling
Tuija Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härryda Hindås 1:469	1984	Hindås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump för varmvatten och värme (värmeslingor i husgrunden) samt direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 25 småhus.

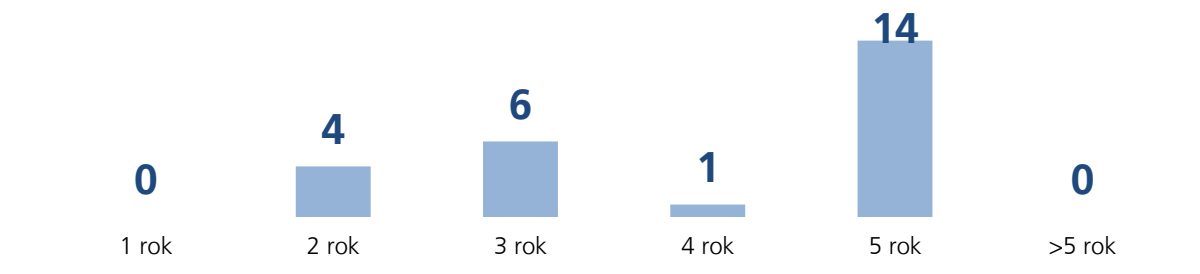
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 641 m², varav 2 641 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning lekplats	2020	
Byte armaturer ledbelysning gångbana	2020	
Plattläggning för sopkärl, Bandyvägen 6-12	2020	
Fasadtvätt	2020	
OVK	2020	Utförd november -19
Besiktning lekplats	2018	
Energideklaration	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lekplats: fallyta runt klätterställning, byte av sand och ny sandlåda.	2021	Beställt 2020 men påbörjades januari 2021
Takomläggning pannor	2021	
Betongplattor entréer & lekplats	2023	
Grusade ytor biluppställningsplats	2023	
Omläggning asfalt biluppfarter, p-platser	2023	
Målning av fasader, fönster & dörrar	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avgifts-/hyresförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterväghållning	LP Entreprenad AB
El gatljus BV+ytterbelysn garage+parabolrummet	Göta Energi
Gräsklippning	Bygg & Service i Olofsred
Besiktning av skador, vatten & fukt	Polygongroup
Juridik & styrelsestöd	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

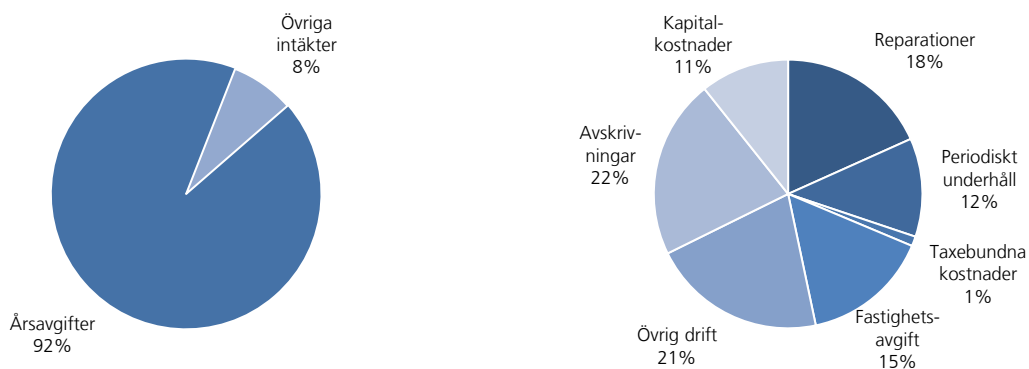
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 020 499	2 141 817
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 281 776	1 189 579
Finansiella intäkter	5 550	0
Minskning kortfristiga fordringar	2 370	23 779
Ökning av kortfristiga skulder	17 089	8 291
	1 306 786	1 221 649
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	917 684	613 935
Finansiella kostnader	145 536	229 032
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
	1 063 220	1 342 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 264 065	2 020 499
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 566	-121 318

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny underhållsplan upprättades då föreningen stod inför flera större projekt de närmaste åren. Med hjälp av en extern konsult gjordes en besiktning av fastigheternas skick. Det innebar att underhållsåtgärderna bättre kunde preciseras tids- och kostnadsmässigt. Under hösten gjordes en fasadtvätt som underhållsåtgärd för att denna skall hålla ett par år till före ommålning.

Efter besiktning av lekplatsen har säkerhetshöjande åtgärder beställts, som att byta fallsand samt en utökning av fallytan runt klätterställningen. Det arbetet slutförs våren 2021. En ny sandlåda samt beskärning av buskar, träd och rengöring av plattor ökar trivselen på lekplatsen.

Övrigt underhåll har bestått av ny ledbelysning vid gångbanan och plattläggning vid sopkärl, Bandyvägen 6-12, efter anmodan från sophämtningen.

Styrelsen har på grund av pandemin hållit digitala styrelsemöten från september. Mötesformen innebär att alla kan delta men också att större krav ställs på deltagarna. Pandemin innebär också att städdagarna ställdes in.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	448	493	493
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 702	4 702	4 892	4 892
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	87	79	80
Soliditet (%)	13	13	12	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	54	260	9
Nettoomsättning (tkr)	1 183	1 184	1 302	1 302

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	554 000	0	0	554 000
Fond för yttre underhåll	1 491 448	546 159	-119 800	1 065 089
S:a bundet eget kapital	2 045 448	546 159	-119 800	1 619 089
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-146 228	-546 159	173 341	226 589
Årets resultat	-68 964	-68 964	-53 541	53 541
S:a ansamlad förlust	-215 193	-615 123	119 800	280 131
S:a eget kapital	1 830 255	-68 964	0	1 899 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-68 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	399 930
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-546 159</u>
summa balanserat resultat	-215 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

160 625

-54 568

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 183 497	1 183 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 279	6 079
Summa rörelseintäkter		1 281 776	1 189 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-728 778	-466 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 545	-88 702
Personalkostnader	Not 6	-57 361	-59 139
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 070	-293 070
Summa rörelsekostnader		-1 210 755	-907 006
RÖRELSERESULTAT		71 021	282 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 550	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 536	-229 032
Summa finansiella poster		-139 986	-229 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 964	53 541
ÅRETS RESULTAT		-68 964	53 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	12 173 375	12 466 446
Summa materiella anläggningstillgångar	12 173 375	12 466 446
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 176 175	12 469 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 398 576	1 905 000
Summa kortfristiga fordringar	1 398 576	1 905 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	876 433	128 812
Summa kassa och bank	876 433	128 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 275 009	2 033 813
SUMMA TILLGÅNGAR	14 451 184	14 503 059

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 000	554 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 491 448	1 065 089
Summa bundet eget kapital		2 045 448	1 619 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-146 228	226 589
Årets resultat		-68 964	53 541
Summa fritt eget kapital		-215 193	280 131
SUMMA EGET KAPITAL		1 830 255	1 899 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 418 878	0
Summa långfristiga skulder		12 418 878	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	12 418 878
Leverantörsskulder		5 619	32 614
Skatteskulder		24 338	23 802
Övriga skulder		1 849	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	170 244	128 545
Summa kortfristiga skulder		202 050	12 603 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 451 184	14 503 059

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Värmepumpar	5 år	5 år
Fibernät	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 183 500	1 183 500
Öresutjämning	-3	0
	1 183 497	1 183 500

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	91 512	0
Återbäring försäkringsbolag	6 767	6 079
	98 279	6 079

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 846	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 225	6 375
	Sotning	959	45 000
	Gård	3 073	0
	Förbrukningsmateriel	739	0
		21 842	51 375
	Reparationer		
	Lås	260	0
	VVS	2 508	968
	Värmeanläggning/undercentral	71 030	1 370
	Elinstallationer	433	21 926
	Tak	606	0
	Fönster	36 201	0
	Mark/gård/utemiljö	14 239	0
	Garage/parkering	763	0
	Vattenskada	121 162	0
		247 202	24 264
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	119 800
	Elinstallationer	21 250	0
	Fasad	139 375	0
		160 625	119 800
	Taxebundna kostnader		
	El	10 481	11 735
	Grovsopor	5 783	0
		16 264	11 735
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 120	66 635
		74 120	66 635
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	208 725	192 285
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	728 778	466 094
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	1 826
	Juridiska åtgärder	0	406
	Revisionsarvode extern revisor	26 550	26 137
	Föreningskostnader	7 638	2 272
	Fritids- och trivselkostnader	3 573	5 400
	Förvaltningsarvode	45 540	44 840
	Administration	5 122	3 201
	Konsultarvode	37 494	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		131 545	88 702

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	45 000
	Sociala kostnader	10 061	14 139
		57 361	59 139
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	258 320	258 320
	Förbättringar	34 750	34 750
		293 070	293 070
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 035 150	18 035 150
	Utgående anskaffningsvärde	18 035 150	18 035 150
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 568 704	-5 275 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 070	-293 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 861 775	-5 568 704
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 173 375	12 466 446
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	329 190	329 190
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 970 000	19 970 000
	Taxeringsvärde mark	10 455 000	10 455 000
		30 425 000	30 425 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 425 000	30 425 000
		30 425 000	30 425 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 944	13 314
	Klientmedel hos SBC	1 387 632	1 891 686
		1 398 576	1 905 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 065 089	619 681
	Reservering enligt stadgar	546 159	445 408
	Reservering enligt stämmobeslut	0	58 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-119 800	-58 000
	Vid årets slut	1 491 448	1 065 089

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	1,050 %	8 200 000	8 200 000	2025-03-01
	Handelsbanken	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-01
	Handelsbanken	1,000 %	3 218 878	3 218 878	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 418 878	12 418 878	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-12 418 878	
			12 418 878	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 418 878 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 355 000	17 355 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	32 713	81 513
	Sociala avgifter	10 278	25 611
	Ränta	11 186	18 117
	Avgifter och hyror	116 067	3 304
		170 244	128 545

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari togs en 10-årsbudget fram för att säkerställa likviditeten vid våra kommande större underhållsprojekt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HINDÅS den 9 / 4 2021



Hasse Jonsson
Ordförande



Maria Engman
Sekreterare



Fredrik Bergman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås

Org.nr 716407-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås för räkenskapsåret 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lämpligt, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 14 april 2021

A blue ink handwritten signature, appearing to read 'Lars Appelgren', is written over the typed name. A blue arrow points from the signature towards the typed name below it.
Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 420 200	1 183 500	1 183 500
Öresutjämnin	0	-3	0
Försäkringsersättning	0	91 512	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 767	0
	1 420 200	1 281 776	1 183 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-7 846	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	-9 225	-6 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Sotning	0	-959	0
Gård	-1 000	-3 073	-2 000
Förbrukningsmateriel	0	-739	0
	-13 000	-21 842	-13 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-60 000
Lås	0	-260	0
VVS	0	-2 508	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-137 500	-71 030	0
Elinstallationer	0	-433	0
Tak	0	-606	0
Fönster	0	-36 201	0
Mark/gård/utemiljö	-6 250	-14 239	0
Garage/parkering	0	-763	0
Vattenskada	0	-121 162	0
	-163 750	-247 202	-70 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-4 346 000	0	0
Värmeanläggning	0	0	-120 000
Elinstallationer	0	-21 250	0
Fasad	0	-139 375	0
	-4 346 000	-160 625	-120 000
Taxebundna kostnader			
El	-13 000	-10 481	-12 000
Grovsopor	0	-5 783	-4 000
	-13 000	-16 264	-16 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-74 120	-65 000
	-70 000	-74 120	-65 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-202 000	-208 725	-201 250
	-202 000	-208 725	-201 250
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-26 550	-23 000
Föreningskostnader	-3 000	-7 638	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-3 573	-4 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-45 540	-45 000
Administration	-4 000	-5 122	-4 000
Konsultarvode	0	-37 494	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-96 000	-131 545	-87 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-47 300	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-10 061	-15 000
	-62 300	-57 361	-61 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-259 000	-258 320	-259 000
Förbättringar	-35 000	-34 750	-35 000
	-294 000	-293 070	-294 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 260 050	-1 210 755	-927 750
RÖRELSERESULTAT	-3 839 850	71 021	255 750
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Vinst försäljn korta värdep	0	5 538	0
Låneräntor	-136 000	-145 307	-246 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12	0
Övriga räntekostnader	0	-217	0
	-136 000	-139 986	-246 000
RESULTAT	-3 975 850	-68 964	9 750

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Översger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt materiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbätrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över till löpande livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se