



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, 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 bostadsrättsförenings 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 fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv 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 fastigheten.

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 – fastighetsägare, 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 flerårsbudget 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 fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2018 och 2047.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2015-02-27 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

Lars Mathias Christofferson	Ledamot
Anna Carina Dalzon	Ledamot
Maria Ulrika Engman	Ledamot
Gunvor Elisabeth Starkenberg	Ledamot

Ann Gunilla Arebrink	Suppleant
Dan Hasse Jonsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jonas Götling	Sammankallande
Donald Sandhagen	
Elisabeth Starkenberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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 vattenburen värme samt el/värmepump...

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 25 småhus.

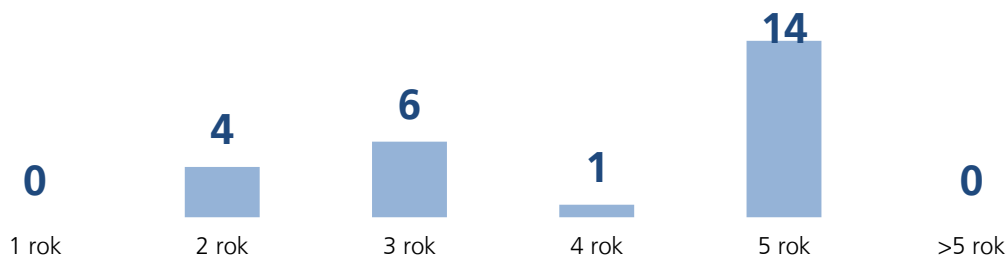
Värdeåret är 1986.

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 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Utförd november -19
Energideklaration	2018	
Besikning lekplats	2018	
Markarbete allmänning	2017	
Byte tilllufts ventilation	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte stolpar/amaturer	2020	Utförs under våren 2020
Uppfräschning lekplats	2020	
Markdränering	2022	
Justeringplattsättning	2022	
Takomläggning pannor	2023	
Byte Förrådsdörrar	2023	
Byte Balkong/Altan dörrar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

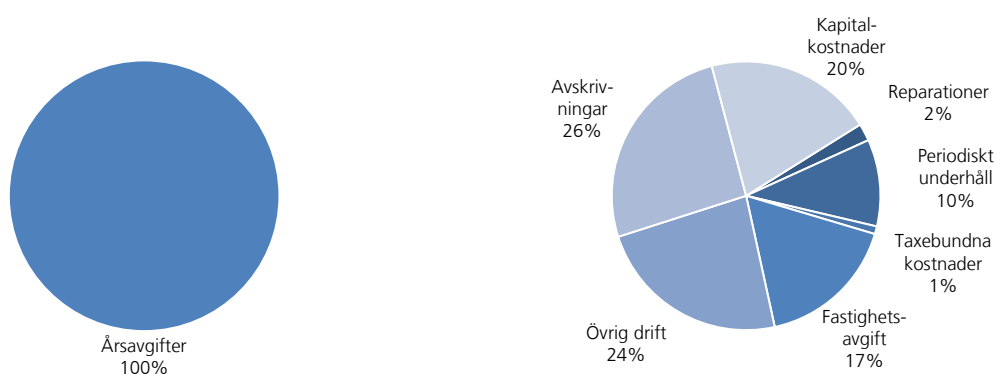
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterväghållning	LP Entreprenad AB
El gatljus BV+ytterbelysning garage+parabolrummet	Göta Energi
Gräsklippning	Bydrängen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 141 818	1 531 024
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 189 579	1 310 886
Minskning kortfristiga fordringar	23 779	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 291	78 359
	1 221 649	1 389 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	613 935	532 084
Finansiella kostnader	229 032	209 561
Ökning av kortfristiga fordringar	0	36 806
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
	1 342 967	778 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 020 500	2 141 818
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-121 318	610 794

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari och juli har varit avgiftsfria under 2019. Föreningen amorterade av 500 000 kr på ett av föreningens lån hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	493	493	535
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 702	4 892	4 892	4 892
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	79	80	79
Soliditet (%)	13	12	11	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	260	9	263
Nettoomsättning (tkr)	1 184	1 302	1 302	1 414

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	1 065 089	445 408	0	619 681
S:a bundet eget kapital	1 619 089	445 408	0	1 173 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	226 589	-445 408	259 950	412 047
Årets resultat	53 541	53 541	-259 950	259 951
S:a fritt eget kapital	280 131	-391 867	0	671 997
S:a eget kapital	1 899 220	53 541	0	1 845 678

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	671 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-445 408</u>
summa balanserat resultat	280 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

119 800

399 931

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 183 500	1 301 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 079	9 035
Summa rörelseintäkter		1 189 579	1 310 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-466 094	-381 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 702	-93 203
Personalkostnader	Not 6	-59 139	-57 633
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 070	-309 290
Summa rörelsekostnader		-907 006	-841 374
RÖRELSERESULTAT		282 573	469 512
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 032	-209 561
Summa finansiella poster		-229 032	-209 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 541	259 951
ÅRETS RESULTAT		53 541	259 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	12 466 446	12 759 516
Summa materiella anläggningstillgångar	12 466 446	12 759 516
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 469 246	12 762 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 905 000	2 048 548
Summa kortfristiga fordringar	1 905 000	2 048 548
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	128 812	130 362
Summa kassa och bank	128 812	130 362
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 033 813	2 178 910
SUMMA TILLGÅNGAR	14 503 059	14 941 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 000	554 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 065 089	619 681
Summa bundet eget kapital		1 619 089	1 173 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		226 589	412 047
Årets resultat		53 541	259 951
Summa fritt eget kapital		280 131	671 997
SUMMA EGET KAPITAL		1 899 220	1 845 678
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 418 878	12 918 878
Leverantörsskulder		32 614	53 963
Skatteskulder		23 802	17 889
Övriga skulder		0	26 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	128 545	78 685
Summa kortfristiga skulder		12 603 839	13 095 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 503 059	14 941 226

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 183 500	1 301 850
Öresutjämning	0	1
	1 183 500	1 301 851

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	6 079	9 035
	6 079	9 035

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 375	6 750
	Sotning	45 000	0
	Myndighetstillsyn	0	46 506
	Gård	0	688
		51 375	53 944
	Reparationer		
	VVS	968	11 030
	Värmeanläggning/undercentral	1 370	0
	Elinstallationer	21 926	967
		24 264	11 997
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	119 800	58 000
		119 800	58 000
	Taxebundna kostnader		
	El	11 735	11 411
	Grovsopor	0	3 597
		11 735	15 008
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 635	61 837
		66 635	61 837
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	192 285	180 462
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	466 094	381 248
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 826	1 839
	Juridiska åtgärder	406	10 031
	Revisionsarvode extern revisor	26 137	21 390
	Föreningskostnader	2 272	3 516
	Fritids- och trivselkostnader	5 400	1 504
	Studieverksamhet	0	4 375
	Förvaltningsarvode	44 840	43 467
	Administration	3 201	2 551
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		88 702	93 203
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	14 139	12 633
		59 139	57 633

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	258 320	258 320
	Förbättringar	34 750	50 969
		293 070	309 290
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 275 634	-4 966 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 070	-309 290
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 568 704	-5 275 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 466 446	12 759 516
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	13 314	37 093
	Klientmedel hos SBC	1 891 686	2 011 455
		1 905 000	2 048 548
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	619 681	174 273
	Reservering enligt stadgar	445 408	445 408
	Reservering enligt stämmobeslut	-58 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	58 000	0
	Vid årets slut	1 065 089	619 681

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,890 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,870 %	8 200 000	8 200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,870 %	3 218 878	3 718 878	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 418 878	12 918 878	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 418 878	-12 918 878	
		0	0	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 355 000	17 355 000

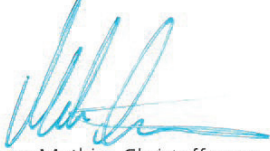
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	81 513	36 513
	Sociala avgifter	25 611	11 472
	Ränta	18 117	18 161
	Avgifter och hyror	3 304	12 539
		128 545	78 685

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer januari och juli vara avgiftsfria.

Styrelsens underskrifter

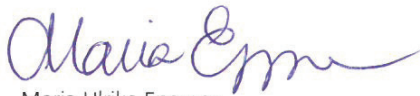
HINDÅS den 30 / 4 2020



Lars Mathias Christofferson
Ledamot



Anna Carina Dalzon
Ledamot



Maria Ulrika Engman
Ledamot



Gunvor Elisabeth Starkenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers 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:

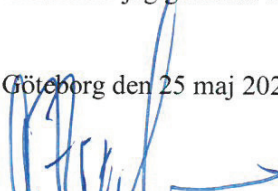
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 25 maj 2020



Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 183 500	1 183 500	1 183 500
Återbäring försäkringsbolag	0	6 079	0
	1 183 500	1 189 579	1 183 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-6 375	-3 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-9 000
Sotning	0	-45 000	0
Gård	-2 000	0	-4 000
	-13 000	-51 375	-17 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-16 000
VVS	-10 000	-968	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 370	0
Elinstallationer	0	-21 926	0
	-70 000	-24 264	-16 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-120 000	-119 800	0
	-120 000	-119 800	0
Taxebundna kostnader			
El	-12 000	-11 735	-12 000
Grovsopor	-4 000	0	-4 000
	-16 000	-11 735	-16 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-66 635	-64 000
	-65 000	-66 635	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-201 250	-192 285	-178 000
	-201 250	-192 285	-178 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 826	0
Juridiska åtgärder	0	-406	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-26 137	-21 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 272	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 400	-2 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-44 840	-45 000
Administration	-4 000	-3 201	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	-87 000	-88 702	-83 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 500	-45 000	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 139	-15 000
	-61 500	-59 139	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-259 000	-258 320	-259 000
Förbättringar	-35 000	-34 750	-51 000
	-294 000	-293 070	-310 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-927 750	-907 006	-744 000
RÖRELSERESULTAT	255 750	282 573	439 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-246 000	-228 186	-246 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-842	0
	-246 000	-229 032	-246 000
RESULTAT	9 750	53 541	193 500

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. Överstiger 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 finansiella 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 fastighetsskötsel.

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 funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens 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