ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Tolered

HSB – där möjligheterna bor

HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOLERED I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9095

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01 - 2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening Tolered i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tolered är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen innehar fastigheten med beteckningen Tolered 147:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 318 lägenheter, 27 lokaler/förråd och 3 garage för motorcyklar med totalt 15 platser.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal med kommunen gäller till juni 2029 och tomträttsavgiften är 1 087 700 kr/år (avser marken för bostadshusen). För parkeringsytorna tillkommer en tomträttsavgift på 151 392 kr/år.

Föreningen förfogar över 282 parkeringsplatser (varav 59 p-platser med el) längs Björlandavägen. Det finns också 7 avgiftsbelagda besöksplatser (endast SMS-betalning).

Medlemmarna har tillgång till en övernattningslägenhet för sina tillfälliga gäster, föreningslokal (uthyrs till kalas och sammankomster), bastu/aktivitetsrum (bordtennis) och hobbylokal (för snickeri och målning).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 17 664 m^2.
Totala lokalytan är 823 m^2.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Arvid Lindmansgatan 17-25, Karl Staaffsgatan 14-22 och Toleredsgatan 9.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 318 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 r o k	27 lägenheter
2 r o k	186 lägenheter
3 r o k	102 lägenheter
4 r o k	3 lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamhetsåret kom i hög grad att präglas av Corona-pandemin, vilket ledde till annorlunda och mer arbetskrävande rutiner för styrelse och förtroendeman.

Under räkenskapsåret höjdes månadsavgifterna för lägenheterna från 2020-01-01 med 2 % och uppgick därefter i genomsnitt till 695 kr/m^2.
Även hyran för parkeringsplatserna höjdes 2020-01-01: platser med el till 240 kr/månad och platser utan el till 160 kr/månad. Garageplatserna för MC höjdes också till 160 kr/månad.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes månadsavgifterna för lägenheterna med 3 % från 1 januari 2021 och uppgår därefter i genomsnitt till 716 kr/m2.
Hyran för parkeringsplatserna höjdes 1/1 2021: platser med el till 260 kr/månad och platser utan el till 180 kr/månad. Även garageplatserna för MC höjdes till 180 kr/månad.

Underhållet av fastigheterna och gårdarna grundas på en 30-årig underhållsplan med en aktuell kostnadsanalys för den närmaste 5-årsperioden. Planen uppdateras och revideras årligen.

Under året har följande planerat underhåll och investeringar utförts:

Markdränering
Det fleråriga markdräneringsarbetet på alla gårdarna avslutades med ny rörläggning runt block 4, 5 och 6. Det kompletterades med ny plattsättning och asfaltering vid entréerna, fasta sittbänkar, nyanlagda rabatter och gräsmattor.

För slutfinansieringen av projektet tecknades under hösten 2020 ett nytt lån hos Swedbank på 7 miljoner kr. Lånet löper på 7 år till fast ränta 0,89 %.
Kostnaden för dräneringsarbetet har till övervägande del bokförts som investering med en avskrivningsperiod på 50 år.

Ventilation
Under hösten 2020 genomfördes OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), dvs. sotning och rensning av ventilationskanaler i kök och badrum i samtliga lägenheter samt av fläktarna på vindarna.

Yttertaken
Efter besiktning med hjälp av drönare utfördes mindre reparationer på yttertaken, såsom byte av trasiga tegelpannor, fuktskadad takläkt och takpapp.

P-platserna
De cirka 140 bilplatserna närmast Björlandavägen gjordes bredare genom att de femton besöksplatserna reducerades till sju platser.

Övrigt
Ny tvättmaskin installerades i block 5, två torktumlare byttes ut i block 1 och block 4.

MEDLEMSINFORMATION

På grund av smittrisken hölls alltsedan pandemins början föreningsexpeditionen stängd på den ordinarie mottagningstiden måndagskvällar, och servicen till medlemmarna upprätthölls genom telefon- och mejlkontakt av förtroendemannen.

Årets föreningsstämma ägde rum **2020-06-16** och måste för pandemins skull genomföras med hjälp av **poströstning**. 34 giltiga röstformulär lämnades in av medlemmarna.

Föreningen hade vid årets början 386 och vid årets slut 387 medlemmar.

Under året har 45 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Cedgard	ordförande
Alexander Rydström	vice ordförande
Per-Olof Andersson	sekreterare
Ann-Christine Adielsson	ledamot
Eric Svensson	ledamot
Jessica Sjöberg	ledamot
Mikael Mattsson	utsedd av HSB-förening, till januari
Anna Grenmarker	utsedd av HSB-förening, från maj

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Per-Olof Andersson, Eric Svensson och Jessica Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, sedan pandemins början har mötena varit digitala.

Firmatecknare har varit Camilla Cedgard, Alexander Rydström, Per-Olof Andersson och Erich Krönström, två i förening.

Revisorer har varit Benjamin Behnam med Marie-Louise Berlin som suppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB föreningsfullmäktige har varit Camilla Cedgard och Alexander Rydström, övriga ledamöter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning har varit Petra Olsson och Liselotte Jonsson, valda av stämman.

Förtroendemän har varit Erich Krönström och Ann-Britt Krönström.

De boende informeras om aktuella händelser i föreningen genom medlemsbladet FÖRENINGSNYTT, som utdelas en gång per kvartal. Bladet går att ladda ner från föreningens hemsida, där man också hittar allmän information om föreningen och verksamheten.
Adress till hemsidan: https://www.hsb.se/goteborg/brf/tolered/
Hemsidesansvarig har varit Alexander Rydström.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 239	12 968	12 502	12 119	12 094
Resultat efter finansiella poster	1 579	2 226	-3 059	2 583	-2 082
Balansomslutning	77 673	71 883	58 766	61 160	59 566
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	695	681	661	642	642
Underhållsfond	9 310	8 473	6 241	7 395	8 066
Soliditet i %	17	16	16	20	17
Belåning kr/kvm	3 476	3 119	2 583	2 617	2 655

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	381 700	0	0	381 700
Fond för yttre underhåll	8 472 901	0	837 136	9 310 037
S:a bundet eget kapital	8 854 601	0	837 136	9 691 737
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	526 473	2 226 104	-837 136	1 915 442
Årets resultat	2 226 104	-2 226 104	1 578 688	1 578 688
S:a ansamlad vinst	2 752 578	0	741 552	3 494 130
S:a eget kapital	11 607 179	0	1 578 688	13 185 867

*under året har avsättning till underhållsfonden gjorts med 2 000 000 kr samt disposition ur fonden med 1 162 864 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 915 442
Årets resultat	1 578 688
	3 494 130

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 494 130

HSB Brf Tolered i Göteborg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 239 181	12 968 420
Övriga rörelseintäkter	Not 2	143 844	27 010
Summa rörelseintäkter		**13 383 025**	**12 995 430**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 632 251	-6 408 538
Underhållskostnader	Not 4	-1 162 864	-767 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-637 115	-649 231
Personalkostnader	Not 6	-572 213	-560 713
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 079 894	-1 717 342
Summa rörelsekostnader		**-11 084 337**	**-10 103 597**
Rörelseresultat		**2 298 688**	**2 891 833**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	659	678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-720 659	-666 407
Summa finansiella poster		**-720 000**	**-665 729**
Årets resultat	Not 10	**1 578 688**	**2 226 104**

HSB Brf Tolered i Göteborg

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	71 976 448	55 928 726
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	4 149 375
		71 976 448	60 078 101
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**71 976 948**	**60 078 601**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 15	50 820	49 494
Övriga fordringar	Not 16	4 929 249	11 594 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	716 162	160 566
		5 696 231	11 804 474
Summa omsättningstillgångar		**5 696 231**	**11 804 474**
Summa tillgångar		**77 673 179**	**71 883 075**

HSB Brf Tolered i Göteborg

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		381 700	381 700
Underhållsfond		9 310 037	8 472 901
		9 691 737	8 854 601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 915 442	526 473
Årets resultat		1 578 688	2 226 104
		3 494 130	2 752 578
Summa eget kapital		**13 185 867**	**11 607 179**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 217 159	54 403 954
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 186 795	685 500
Leverantörsskulder		1 123 059	582 049
Skatteskulder		37 031	43 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	25 414	34 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 897 854	4 526 422
		25 270 153	5 871 942
Summa skulder		**64 487 312**	**60 275 896**
Summa Eget kapital och skulder		**77 673 179**	**71 883 075**

HSB Brf Tolered i Göteborg
Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,71%
Porttelefoner	5,00%
Markanläggning	4,00%
Dränering	2,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning
Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder
Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 38 513 713 kr (38 513 713 kr).

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två anställda förtroendemän under året.

HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	12 277 824	12 037 020
	Hyror	933 162	904 810
	Elintäkter	4 875	5 040
	Övriga intäkter	23 320	21 550
		13 239 181	**12 968 420**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Länsförsäkringar, ersättning och återbäring	134 984	11 300
	Övriga intäkter	8 860	15 710
		143 844	**27 010**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 154 774	1 435 007
	Reparationer	467 841	220 517
	El	395 194	392 506
	Uppvärmning	1 534 084	1 672 004
	Vatten	671 372	594 492
	Sophämtning	314 323	298 028
	Övriga avgifter	251 554	242 543
	Förvaltningsarvoden	398 581	422 932
	Tomträttsavgäld	1 222 598	891 864
	Övriga driftskostnader	221 930	238 644
		6 632 251	**6 408 538**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	6 388	265 916
	VVS	40 667	72 795
	El och tele	100 904	27 838
	Byggnad utvändigt	566 941	65 391
	Markytor	260 113	187 125
	Styr och övervakning	60 357	0
	Utrustning	127 494	148 709
		1 162 864	**767 774**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	485 662	469 126
	Medlemsavgifter	104 400	101 400
	Övriga externa kostnader	47 053	78 705
		637 115	**649 231**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	170 000	160 000
	Sammanträdesersättningar	45 500	46 150
	Revisorsarvode	12 300	11 800
	Valberedning	6 000	6 000
	Övriga arvoden	10 000	11 000
	Löner och andra ersättningar	16 000	30 450
	Sociala kostnader	64 115	64 802
	Kurser och konferenser	7 142	0
		331 057	**330 202**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar förtroendemän	183 500	175 400
	Sociala kostnader	57 656	55 111
		241 156	**230 511**
		572 213	**560 713**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	1 450 801	1 450 801
	Markanläggningar	629 093	266 541
		2 079 894	**1 717 342**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	659	678
		659	**678**

HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	720 319	665 232
	Övriga finansiella kostnader	340	1 175
		720 659	**666 407**
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**1 578 688**	**2 226 104**
	Avsättning till underhållsfond	-2 000 000	-2 000 000
	Disposition ur underhållsfond	1 162 864	767 773
	Resultat efter underhållspåverkan	741 552	993 877

HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	77 467 685	77 467 685
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 467 685	77 467 685
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 499 456	-29 048 655
	Årets avskrivningar	-1 450 801	-1 450 801
	Utgående avskrivningar	-31 950 257	-30 499 456
	Bokfört värde byggnader	**45 517 428**	**46 968 229**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	10 827 038	2 500 000
	Årets investeringar	18 127 616	8 327 038
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 954 654	10 827 038
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 866 541	-1 600 000
	Årets avskrivningar	-629 093	-266 541
	Utgående avskrivningar	-2 495 634	-1 866 541
	Bokfört värde markanläggningar	**26 459 020**	**8 960 497**
	Bokfört värde mark	**0**	**0**
	Bokfört värde byggnader och mark	**71 976 448**	**55 928 726**
	Taxeringsvärde för Tolered 147:1		
	Byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
	Byggnad - lokaler	1 696 000	1 696 000
		165 696 000	165 696 000
	Mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Mark - lokaler	1 428 000	1 428 000
		124 428 000	124 428 000
	Taxeringsvärde totalt	290 124 000	290 124 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	72 556 000	71 100 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	118 085	118 085
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 085	118 085
	Ingående avskrivningar	-118 085	-118 085
	Utgående avskrivningar	-118 085	-118 085
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Dränering block 4-6		
	Ingående anskaffningsvärde	4 149 375	0
	Årets anskaffningar	13 978 241	4 149 375
	Omklassificering till markanläggning	-18 127 616	0
		0	**4 149 375**
Not 14	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**
Not 15	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	7 905	1 199
	Övriga kundfordringar	42 915	48 295
		50 820	**49 494**
Not 16	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 528 743	11 181 748
	Skattekonto	394 297	403 453
	Handkassa	6 209	9 213
		4 929 249	**11 594 414**

HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 17	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	595 020	160 566
	Upplupna intäkter	121 142	0
		716 162	**160 566**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	393849	1,28%	2021-12-30	10 322 179	106 416
Stadshypotek	399761	1,50%	2023-01-30	8 177 169	84 084
Swedbank Hypotek	2658978388	1,65%	2026-01-23	7 028 104	168 000
Swedbank Hypotek	2752700159	1,33%	2021-02-25	11 347 532	132 000
Swedbank Hypotek	2755088578	0,99%	2028-02-25	7 628 970	95 000
Swedbank Hypotek	2951975099	1,08%	2029-09-25	9 900 000	100 000
Swedbank Hypotek	2953067135	0,89%	2027-10-25	7 000 000	70 000
				61 403 954	755 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till	755 500
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	21 431 295
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 186 795
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**39 217 159**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	57 626 454

Not 19	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	12 450	17 364
	Arbetsgivaravgifter	11 764	16 761
	Mervärdesskatt	1 200	0
		25 414	**34 125**

Not 20	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	110 209	126 454
	Ovriga upplupna kostnader	591 848	3 263 303
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 195 797	1 136 665
		1 897 854	**4 526 422**

Göteborg 9/4 2021

Alexander Rydström

Ann Christine Adielsson

Anna Grenmarker

Camilla Cedgard

Eric Svensson

Jessica Sjöberg

Per-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har 12/4-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Benjamin Behnam
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tolered i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den 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 Tolered i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

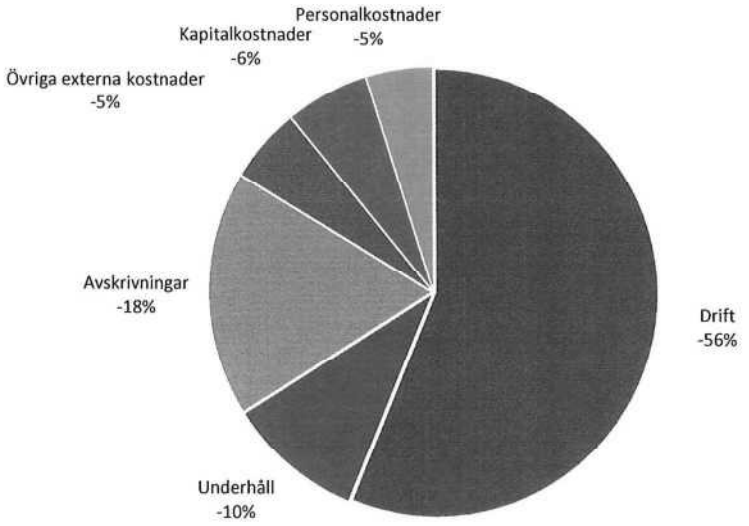
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Göteborg den 12 / 4 2021

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Benjamin Behnam
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader