



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Majelden i Finspång

Org.nr. 716425-8654

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Höjden 1 i Finspång som färdigställdes år 1990 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 3 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Finspång.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tomas Lundkvist	Ordförande	i tur att avgå
Daniel Andersson	Vice ordförande	
Kerstin Lundqvist	Sekreterare	i tur att avgå
Leif Mässgård	Ledamot	i tur att avgå
Sonny Gustafsson	Ledamot	
Ulla Johansson	Ledamot	
Leif Söderqvist	Ledamot	
Christer Karlsson	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Tomas Lundkvist, Daniel Andersson, Ulla Johansson och Kerstin Lundqvist två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor under året har varit Lennart Johansson, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.



HSB - där möjligheterna bor

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Tomas Lundkvist som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Leif Mässgård som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Johan Sjöstrand med Lennart Freij som ordförande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Höjden 1 i Finspångs kommun med adress Hytt-, Höjd- och Bergslagsvägen. Husen färdigställdes år 1990 och innehåller 75 st bostäder om 6 312 m<sup>2</sup>, samt 4 bostadsrättslokaler om 197 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 20 biluppställningsplatser i källargarage, 24 kallgarage samt 12 öppna bilplatser.

### Lägenhetsfördelning:

1 st.	1 rum och kök
32 st.	2 rum och kök
28 st.	3 rum och kök
10 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större investeringar i fastigheten:

2016: Renovering av garage och byte av samtliga garageportar.

2017: Installation av luftavgasare.

Ombyggnad av antenncentral till digital mottagning.

Samtliga hissar har servats och försetts med nya bärrullar.

Föreningslokalen har rustats upp.

Nytt larm har installerats i golvbrunnen i varmgaraget.

Nya trappautomater har installerats i fyra trappuppgångar.

2019: Samtliga huvudstammar har spolats.

Ny LED belysning installerades i samtliga hissar.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Fastighetsskötarna i Östergötland AB	Fastighetsskötsel
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Karlstads Energi	Elavtal, el och nät
Finspångs Tekn Verk	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Comfort i Finspång AB	VVS tjänster
Port & Dörrexperten i Östergötland AB	Service garageportar
Otis	Servicehissar



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Fem parkeringsplatser hyrs av Coop Finspång för att erbjuda nya medlemmar parkeringsmöjligheter.

### Underhåll/investeringar

- En grillplats har färdigställts och försetts med asklåda.
- Putsning av gavelfasad har skett mellan Hyttvägen 7 A och Höjdvägen 3 B.
- Styrelsen har ansökt om tillstånd för installation av övervakningskamera i varmgaraget.
- Låscylinderbyten har utförts samt installation av digitala lås, på grund av inbrott i varmgarage och förrådsutrymmen.
- Uppdatering har skett av samtliga dokument i informationspärmen, vilka sedan har distribuerats till alla medlemmar.

För kommande verksamhetsår planerar styrelsen för följande:

Nytt avtal har tecknats med Telia för installation av Telia TV-paket lagom, bredband 100/100 Mbit och bredbandstelefon. Installationen beräknas preliminärt ske under första kvartalet 2021.

Planer finns på att installera termostater på alla radiatorer för bättre temperaturreglering.

En enkät kommer att skickas ut för att få en lägsbild av funktionaliteten avseende alla fönster, och för att eventuell senare kunna vidta lämpliga åtgärder, om det visar sig nödvändigt.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Övrig föreningsinformation

Föreningsstämman genomfördes via poströstning på grund av pågående pandemi med covid-19.

### Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 98 (97). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att det inte kommer ske någon avgiftshöjning under 2021.

**Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	5 552	5 543	5 497	5 497	5 497
Årets resultat, tkr	460	34	343	880	407
Balansomslutning, tkr	70 549	71 086	74 954	75 601	76 444
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	880	878	871	871	871
Driftkostnad, kr/kvm *	428	454	426	429	403
Ränta, kr/kvm	95	93	74	75	78
Lån, kr/kvm	7 381	7 612	8 130	8 361	8 580
Fond för yttre underhåll, tkr	4 015	4 379	4 577	5 047	4 978
Likviditet %	192 %	193 %	144 %	255 %	232 %
Soliditet %	30 %	29 %	27 %	27 %	25 %

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).  
Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

\*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % den 1 januari 2019. Genomsnittlig årsavgift är 878 kr/kvm inkl hushållsel.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid					
årets ingång	12 309 019	4 378 770	3 795 952	33 529	20 517 270
Resultatdisposition					
enligt föreningsstämman			33 529	-33 529	0
Reservering till fond					
för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		242 000	-242 000		0
Ianspråkstagande					
av fond för yttre					
underhåll		-606 152	606 152		0
Årets resultat				460 056	460 056
Belopp vid					
årets utgång	12 309 019	4 014 619	4 193 632	460 056	20 977 326

**Förslag till resultatdisposition****Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	4 193 632
Årets resultat	460 056
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 653 688</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Till balanserat resultat överförs	4 653 688
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	5 857 317	5 843 860
Övriga rörelseintäkter	3	65 771	51 404
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 923 088</b>	<b>5 895 264</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 476 969	-2 596 649
Övriga externa kostnader	5	-213 344	-267 645
Underhåll enligt plan	6	-606 152	-413 402
Personalkostnader och arvoden	7	-96 833	-88 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 458 034	-1 458 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 851 333</b>	<b>-4 824 040</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 071 756</b>	<b>1 071 224</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		9 691	6 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-621 390	-1 044 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 699</b>	<b>-1 037 695</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>460 056</b>	<b>33 529</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>460 056</b>	<b>33 529</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	460 056	33 529
Reservering till fond yttre underhåll	-242 000	-215 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	606 152	413 402
<b>Överskott</b>	<b>824 208</b>	<b>231 931</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Majelden i Finspång

716425-8654

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	64 745 662	66 203 696
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 745 662</b>	<b>66 203 696</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 746 162</b>	<b>66 204 196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 592	32 504
Övriga fordringar		7 444	6 560
Avräkningskonto HSB Östra		3 567 267	2 243 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 016	98 391
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 703 319</b>	<b>2 381 410</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 100 000	2 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 803 319</b>	<b>4 881 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 549 481</b>	<b>71 085 606</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Majelden i Finspång

716425-8654

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 309 019	12 309 019
Fond för yttre underhåll		4 014 619	4 378 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 323 638</b>	<b>16 687 789</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 193 632	3 795 952
Årets resultat		460 056	33 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 653 688</b>	<b>3 829 481</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 977 326</b>	<b>20 517 270</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	48 045 256	49 545 256
Leverantörsskulder		693 041	268 550
Aktuella skatteskulder		11 760	8 760
Övriga skulder	14	66 206	63 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	755 891	682 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 572 154</b>	<b>50 568 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 549 481</b>	<b>71 085 606</b>





## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,75 %.

Garage 3,73 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 34 484 858 kr.

### 2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsavgifter	5 639 508	5 630 280
Hyrer	209 276	208 356
Hysesbortfall	-689	-4 576
Övriga fakturerade kostnader	9 222	9 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 857 317</b>	<b>5 843 860</b>

### 3 Övriga rörelseintäkter

2020

2019

Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	5 898	19 305
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	59 873	32 099
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>65 771</b>	<b>51 404</b>



4 Driftskostnader	2020	2019
Löpande underhåll	252 004	344 048
Elavgifter	511 952	417 443
Uppvärmningsavgifter	766 750	859 191
Vatten och avlopp	258 376	241 452
Sophämtning	55 534	36 139
Försäkringar	89 572	85 241
Kabel-TV	48 953	52 206
Fastighetsskötsel	375 973	446 073
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	117 855	114 856
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 476 969</b>	<b>2 596 649</b>
5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	10 000	9 938
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	129 480	126 576
Övriga förvaltningskostnader	28 479	26 038
Konsultarvoden	8 475	34 368
Medlemsavgift HSB	30 500	30 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	513	0
Möteskostnader	0	11 300
Medlemsaktiviteter	0	1 585
Överlåtelseavgift / Pantförskrivningsavgift	5 898	25 268
Inkasso	0	60
Föreningsstämma/styrelsemöte	0	2 012
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>213 344</b>	<b>267 645</b>
6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	606 152	413 402
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>606 152</b>	<b>413 402</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	65 028	63 492
Arvode föreningsvald revisor	3 192	3 138
Övriga arvoden	17 128	10 792
Sociala avgifter	11 485	10 889
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>96 833</b>	<b>88 311</b>

Föreningen har ingen anställd personal.



HSB - där möjligheterna bor

8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2020	2019
Kostnader för pantbrev	0	435 875
Räntekostnader	621 168	608 129
Övriga finansiella kostnader	222	175
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>621 390</b>	<b>1 044 179</b>
9 Byggnader och mark		
	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 588 596	81 588 596
Ingående anskaffningsvärde mark	2 898 425	2 898 425
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 487 021</b>	<b>84 487 021</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-18 283 325	-16 825 291
Årets avskrivningar	-1 458 034	-1 458 034
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 741 359</b>	<b>-18 283 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 745 662</b>	<b>66 203 696</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	957 000	957 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 601 000	8 601 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	200 000	200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>47 758 000</b>	<b>47 758 000</b>
Fastighetsbeteckning: Höjden 1		
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Majelden i Finspång

716425-8654

11 Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB		2 100 000	2 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 100 000</b>	<b>2 500 000</b>
12 Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
SBAB	1,08 2021-03-23	10 625 000	11 125 000
SBAB	1,25 2021-05-18	14 748 996	15 248 996
SBAB	1,26 2021-06-08	17 133 562	17 383 562
SBAB	1,08 2021-08-26	5 537 698	5 787 698
		<b>48 045 256</b>	<b>49 545 256</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 500 000	1 500 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		46 545 256	48 045 256
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		6 000 000	6 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		40 545 256	42 045 256
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		50 925 000	50 925 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>50 925 000</b>	<b>50 925 000</b>
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		1 500 000	1 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		46 545 256	48 045 256
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>48 045 256</b>	<b>49 545 256</b>



14 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	25 603	23 224
Lagstadgade sociala avgifter	11 485	10 889
Medlemmars reparationsfond/inre fond	29 118	29 118
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>66 206</b>	<b>63 231</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	29 118	29 118
Uttag under året	0	0
<b>Utgående värde</b>	<b>29 118</b>	<b>29 118</b>
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	62 847	67 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 620	148 512
Förskottsbetalda hyror och avgifter	456 289	457 766
Avtalsplacerade betalningar	135	9 222
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>755 891</b>	<b>682 539</b>



HSB - där möjligheterna bor

Finspång .....

.....  
Tomas Lundkvist

.....  
Kerstin Lundqvist

.....  
Daniel Andersson

.....  
Ulla Johansson

.....  
Sonny Gustafsson

.....  
Christer Karlsson

.....  
Leif Söderqvist

.....  
Leif Mässgård

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

.....  
Lennart Johansson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Till Revisorn i HSB Brf Majelden i Finspång.

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Majelden i Finspång för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Finspång den / 2021

HSB Brf Majelden i Finspång

.....  
Styrelsens ordförande

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Majelden i Finspång, org.nr. 716425-8654

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majelden i Finspång för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majeiden i Finspång 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 andamålsenliga 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 överträdelse 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.

Finspång den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Lennart Johansson  
Av föreningen vald revisor