



ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Misteln I Jönköping

Org.nr: 726000-3855

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping

Org. nr. 726000-3855

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Misteln 11, i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Efter renovering av fastigheten har värdeåret satts till år 1958. På fastigheten finns 5 bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Syréngatan 2 och 4, Torpagatan 19 och 21 samt Gröna gatan 36.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	18	st	1	Rok	756	m ²
		29	st	2	rok	1 598	m ²
		10	st	3	rok	764	m ²
		57	st			3 118	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	1	st			273	m ²
Lokaler	Hyresrätt	6	st			217	m ²
		7	st			490	m ²
Totalt		64	st			3 608	m ²

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

- Ombyggnad av lokal till lägenhet Torpagatan 21 (2012/2013)
- Målning entrétak, husgavlar tvättats (2013)
- Byte av dagvattenledningar i mark (2013/2014)
- Renovering av hemtjänstens lokaler (2015)
- Putslagning av socklar (2015)
- Byte av kodlås (2016)
- Ny tvättmaskin och torktumlare (2016)
- Fortsatt putslagning av fastighetens socklar (2016)
- Anläggning av miljöstation (2019)
- Anslutning av bredband till fastigheten (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning samt byte av armaturer i trapphus
- Byte av ventilation i hemtjänstlokal
- Iordningställande av grillplats
- Utfyllnad av mark samt byte av buskage på Syréngatan

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Renovering av dusch i hemtjänstlokal
- Målning och underhåll av staket
- Renovering av toaletter i källare
- Byte av källardörrar

Ekonomi

Avgifterna sänktes from 2016-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att sänka avgiften med 1,5% samt höja avgiften för Internet/TV med 71kr/lägenhet/månad. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 405 kr/kvm bostadslägenhetsyta exklusive bränsleavgifter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB

W

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. På stämman deltog 24 (15) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 76 (75) medlemmar varav 58 (58) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

Föreningen har under året anordnat en grillfest för medlemmarna.

Under året har 7 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Herbert Kruspel	ordförande
Johan Marklund	vice ordförande
Sandra Johansson	sekreterare
Yvonne Stillman	ledamot
Gustav Helenefors	ledamot
Filip Svensson	ledamot
Gerd Persson	ledamot
Josef Khoury	ledamot
Mikael Carlson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Yvonne Stillman, Johan Marklund, Filip Svensson, Sandra Johansson, Josef Khoury och Gustav Helenefors.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Herbert Kruspel, Johan Marklund och Yvonne Stillman, två i förening.

Vicevärd har varit Yvonne Stillman.

Revisor har varit Anders Hildingsson med Karin Mårtensson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas stämma har varit Yvonne Stillman.
Valberedning har varit Elisabeth Schultz, Karin Ingemalm och Simon Alderblad.

[Signature]



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 094	2 084	2 079	2 103	2 058
Res. efter finansiella poster, tkr	-280	395	385	526	84
Soliditet, %	37 %	38 %	35 %	33 %	28 %
Balansomslutning, tkr	9 942	10 373	10 030	9 653	9 370
Eget kapital, tkr	3 657	3 937	3 541	3 157	2 630
Taxeringsvärde, tkr	44 190	44 190	33 577	33 577	33 577
- varav byggnad, tkr	25 490	25 490	22 627	22 627	22 627
Underhållsfond tkr	2 461	2 758	2 292	1 298	1 256
Årsavgiftsnivå för bostäder (inkl bränsleavgift), kr/m ²	557	557	557	569	569
Bankskuld kr/m ²	1 833	1 840	1 874	1 901	1 913
Räntekostnader kr/m ²	21	25	26	31	38
Belåningsgrad, %	13 %	13 %	17 %	18 %	
(bankskuld/taxvärde)					

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 950	836 150	2 757 944	-114 773	395 375
Resultatdisp enl stämma -19				395 375	-395 375
				280 602	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			400 000	697 238	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-697 238	-400 000	
Årets resultat					-279 580
Belopp vid årets slut	61 950	836 150	2 460 706	577 840	-279 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	577 840
Årets resultat	-279 580
	298 260

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	298 260
	298 260

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 460 706 kr.

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 093 913	2 084 415
Summa rörelsens intäkter		2 093 913	2 084 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 360 994	-1 348 178
Periodiskt underhåll		-697 238	-33 709
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 400	-32 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-107 697	-87 529
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-112 669	-112 669
Summa rörelsens kostnader		-2 310 998	-1 614 723
Rörelseresultat		-217 085	469 692
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 943	2 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 438	-76 408
Summa finansiella poster		-62 495	-74 317
Årets resultat		-279 580	395 375
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-279 580	395 375
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		697 238	33 709
Resultat efter fondförändring		17 658	-70 916

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Misteln I Jönköping, 726000-3855

Balansräkning**2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6, 10 3 947 971 4 044 890

Mark

3 496 575 3 496 575

Markanläggningar

Not 7 283 500 299 250

7 728 046 7 840 715*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 728 546 7 841 215**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 1 163

Avräkningskonto HSB Göta

1 928 264 2 238 607

Övriga fordringar

Not 9 4 725 4 727

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

175 224 183 7672 108 216 2 428 264*Kassa och bank*

Kassa och bank

105 281 103 714105 281 103 714

Summa omsättningstillgångar

2 213 497 2 531 978**Summa tillgångar****9 942 043** **10 373 193**

W

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	61 950	61 950
Upplåtelseavgifter	836 150	836 150
Fond för yttre underhåll	2 460 706	2 757 944
	<u>3 358 806</u>	<u>3 656 044</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	577 840	-114 773
Årets resultat	-279 580	395 375
	<u>298 260</u>	<u>280 602</u>

Summa eget kapital

3 657 066 3 936 646

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 601 827	5 735 989
		<u>5 601 827</u>	<u>5 735 989</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	112 556	87 556
Leverantörsskulder		198 611	238 774
Skatteskulder		6 596	6 596
Fond för inre underhåll		18 283	18 283
Övriga skulder	Not 11	30 664	22 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	316 440	326 788
		<u>683 150</u>	<u>700 558</u>

Summa skulder

6 284 977 6 436 547

Summa eget kapital och skulder

9 942 043 10 373 193

14

Noter

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Markanläggning	2,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 283 172	1 283 172
Årsavgifter, lokaler	135 636	135 636
Hyrer	241 494	237 304
Värmeintäkter	452 208	452 208
Övriga intäkter	121 989	117 131
Bruttoomsättning	2 234 499	2 225 451
Avgiftsbortfall	-135 636	-135 636
Hyresbortfall	-4 950	-5 400
	2 093 913	2 084 415
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	342 523	358 696
Reparationer	54 605	24 882
El	53 643	49 419
Uppvärmning	395 212	413 849
Vatten	91 622	89 679
Sophämtning	78 498	109 764
Kabel-TV, internet	89 840	50 712
Övriga avgifter	34 272	27 400
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	96 389	96 389
Förvaltningsarvoden	96 279	93 556
Övriga driftskostnader	28 111	33 832
	1 360 994	1 348 178
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 500	9 738
Medlemsavgifter	22 900	22 900
	32 400	32 638
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 970	71 536
Vicevärdsarvode	20 000	0
Revisorsarvode	1 500	1 400
Sociala kostnader	17 227	14 593
Totalt	107 697	87 529
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	96 919	96 919
Markanläggningar	15 750	15 750
	112 669	112 669

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 6, 1 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 332 669	10 332 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 332 669	10 332 669

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 287 779	-6 190 860
Årets avskrivningar	-96 919	-96 919
Utgående avskrivningar	-6 384 698	-6 287 779

Utgående bokfört värde **3 947 971** **4 044 890**

Taxeringsvärde för Misteln 11 i Jönköping

Byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Byggnad - lokaler	1 290 000	1 290 000
	25 490 000	25 490 000

Mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Mark - lokaler	500 000	500 000
	18 700 000	18 700 000

Taxeringsvärde totalt 44 190 000 44 190 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	315 000	0
Årets investeringar	0	315 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 000	315 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 750	0
Årets avskrivningar	-15 750	-15 750
Utgående avskrivningar	-31 500	-15 750

Bokfört värde **283 500** **299 250**

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	4 725	4 727
	4 725	4 727

ju

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	07-13339-281764	1,05%	2022-03-30	1 240 801	12 628
Stadshypotek AB	07-13339-284060	0,85%	2024-09-30	962 556	10 000
Stadshypotek AB	07-13339-287905	0,76%	2024-06-30	769 300	14 000
Stadshypotek AB	07-13339-288446	0,74%	2023-09-01	925 370	9 776
Stadshypotek AB	07-13339-288823	0,78%	2024-09-30	288 556	42 752
Stadshypotek AB	07-13339-289255	0,80%	2023-10-30	616 000	14 000
Stadshypotek AB	07-13339-289628	0,78%	2025-12-01	911 800	9 400
				5 714 383	112 556
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 601 827
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 151 603
Kortfristig del av långfristig skuld				112 556	87 556
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 573 000	8 573 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				15 967	11 160
Arbetsgivaravgifter				10 343	7 047
Övriga kortfristiga skulder				4 354	4 354
				30 664	22 561
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 691	5 197
Övriga upplupna kostnader				78 681	78 962
Förutbetalda hyror och avgifter				235 068	242 629
				316 440	326 788

Noter

2020-12-31

2019-12-31

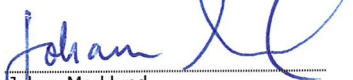
Jönköping 23 / 3 2021

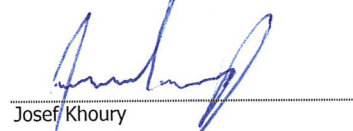

 Filip Svensson


 Gerd Persson

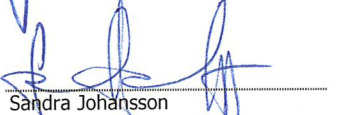

 Gustav Helenefors

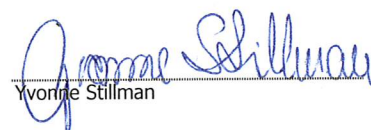

 Herbert Kruspel


 Johan Marklund

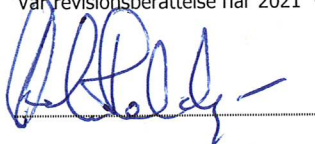

 Josef Khoury


 Mikael Carlson

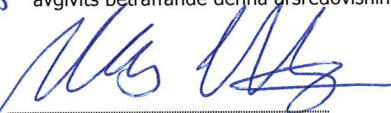

 Sandra Johansson


 Yvonne Stillman

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Anders Hildingsson

Av föreningen vald revisor


 Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Misteln i Jönköping, org.nr. 726000-3855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Misteln för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 de 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. De 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.

Revisor 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.

mu

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 Misteln för år 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.

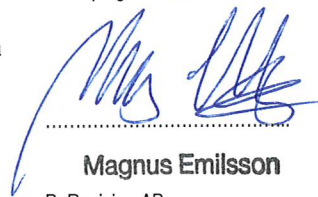
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

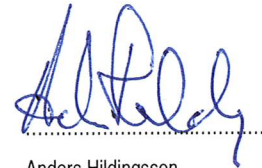
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 25/3 2021



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Hildingsson

Av föreningen vald revisor