



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
MOTORN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Motorn i Kristinehamn
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

169 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

2490 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

4%



ENERGIKOSTNAD

240 kr/kvm



TOMTRÄTT

JA



ÅRSAVGIFT

681 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Motorn med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen innehar fastigheten Gäddan 8 med tomträtt som förfaller 2020-12-31.
Byggnadsår 1952, Värdeår 1952.

Adress: S Ringvägen 61 - 63

		Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	18	441
	2 RoK	14	823,6
	3 RoK	4	357,6
	Totalt	36	1622,2

Garage	7
Parkeringsplatser med el	13

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2016-05-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2020. I stämman deltog 13 personer, därav 9 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Lars Andersson	ordförande
Anders Kjellstrand	vice ordförande
Sten Möller	sekreterare
Åsa Loiske	ledamot
Ulla Fjellstedt	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Andersson och Åsa Loiske.

Styrelsen har under året hållit 6 (8) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Andersson, Åsa Loiske, Sten Möller och Anders Kjellstrand, två i förening.

Vicevärdar har varit Lars Andersson och Anders Kjellstrand.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Kristinehamns samordnade fastighetsskötsel.

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Lars Andersson.

Valberedning har varit vakant.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Byte av vattenledningar	1986
Relining av avloppsledningar	1998
Fönsterbyte	2012
Inglasning av balkonger	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av elsystemet till kollektivmätning med undermätning av el.

Ventilbyten på vattenledningar i källare och garage har utförts.

Efter en vattenskada i en lägenhet i juni 2020 upptäcktes ett behov av stambyte.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 12 augusti 2020.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad i augusti 2020.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.



Årsavgiften har under verksamhetsåret varit oförändrad och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 681 (681) kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 40 (39) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 7 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	1 208	1 180	1 179	1 168
Rörelseresultat	39	248	197	343
Resultat efter finansiella poster	-33	167	124	263
Balansomslutning	4 250	4 399	4 338	4 320
Avgifts- och hyresbortfall, %	1,5	1,2	1,0	0,8
Soliditet %	negativ	1	negativ	negativ

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	33 700	407 630	-584 104	167 389
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			167 389	-167 389
Reservering till UH-fond		91 000	-91 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-112 500	112 500	
Årets resultat				-33 013
Belopp vid årets slut	33 700	386 130	-395 215	-33 013



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-416 715
Årets resultat	-33 013
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-91 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>112 500</u>
Till stämmans förfogande	-428 228

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-428 228</u>
Summa	-428 228

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





Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>1 207 571</u>	<u>1 179 930</u>
Summa rörelseintäkter		1 207 571	1 179 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-744 202	-705 990
Övriga externa kostnader	Not 4	-98 049	-104 617
Underhåll enligt plan	Not 5	-112 500	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-19 831	-16 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-194 364</u>	<u>-104 723</u>
Summa rörelsekostnader		-1 168 946	-932 104
Rörelseresultat		38 625	247 826
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-71 637</u>	<u>-80 437</u>
Summa finansiella poster		-71 637	-80 437
Årets resultat		-33 013	167 389

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-33 013	167 389
Reservering till fond för yttre underhåll	-91 000	-59 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	112 500	0
Överföring till balanserat resultat	-11 513	108 389



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	3 273 407	3 455 851
Inventarier och installationer	Not 9	107 280	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 380 687	3 455 851

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		3 381 187	3 456 351
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 304	17 136
Övriga kortfristiga fordringar		33 292	1 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 850	32 209
Summa kortfristiga fordringar		72 446	50 929

Bank	Not 12	796 717	891 638
Summa kassa och bank		796 717	891 638

Summa omsättningstillgångar		869 163	942 567
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		4 250 350	4 398 918
-------------------------	--	------------------	------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	33 700	33 700
Fond för yttre underhåll	386 130	407 630
Summa bundet eget kapital	419 830	441 330

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-395 215	-584 104
Årets resultat	-33 013	167 389
Summa fritt eget kapital	-428 228	-416 715

Summa eget kapital

-8 398	24 615
---------------	---------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 944 774	4 038 274
Summa långfristiga skulder		3 944 774	4 038 274

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	93 500	93 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14	61 599	82 395
Leverantörsskulder		20 071	22 579
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 223	5 757
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 271	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	130 311	131 398
Summa kortfristiga skulder		313 974	336 029

Summa skulder

4 258 748	4 374 303
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 250 350	4 398 918
------------------	------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för första gången detta räkenskapsår.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2018/2019. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med i genomsnitt 3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

För bostäder byggda 2010–2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 032 507 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	1 104 684	1 104 684
	Hysesintäkt garage och bilplatser	39 200	42 000
	Årsavgift el	30 278	0
	Årsavgift TV/bredband/IP-telefoni	21 600	21 600
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 036	9 046
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 773	2 600
		1 207 571	1 179 930
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-99 202	-44 494
	El	-66 484	-45 926
	Uppvärmning	-239 683	-253 673
	Tomträttsavgäld	-28 400	-28 400
	Vatten	-83 250	-83 241
	Renhållning	-47 602	-41 631
	TV, bredband, IP-telefoni	-24 108	-23 586
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-105 326	-135 015
	Försäkringar	-18 199	-17 938
	Fastighetsskatt	-23 478	-23 478
	Övriga driftskostnader	-8 470	-8 608
		-744 202	-705 990
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-66 191	-64 739
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 385	-10 672
	Kontorsutrustning och -material	-1 185	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-136
	Medlemsavgifter HSB	-13 900	-13 900
	Stämma och styrelse	-1 250	0
	Kundförluster m m	0	-6 257
		-98 049	-104 617
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll installationer	-112 500	0
		-112 500	0



		2019-09-01	2018-09-01
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2020-08-31	2019-08-31
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-5 800	-2 500
	Vicevärdsarvode	-9 500	-9 500
	Övriga personalkostnader	0	-1 004
	Sociala avgifter	-4 531	-3 770
		-19 831	-16 774

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-182 444	-104 723
	Installationer	-11 920	0
	Summa avskrivningar	-194 364	-104 723

Not 8	Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
-------	-----------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 065 674	7 065 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 065 674	7 065 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 609 823	-3 505 100
Årets avskrivningar byggnader	-182 444	-104 723
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 792 267	-3 609 823

Utgående bokfört värde	3 273 407	3 455 851
-------------------------------	------------------	------------------

Bokförda värden byggnader	3 273 407	3 455 851
---------------------------	-----------	-----------

Fastighetsbeteckning: Gäddan 8

Värdeår: 1952

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	6 000 000	1 826 000	7 826 000	7 826 000
	6 000 000	1 826 000	7 826 000	7 826 000



Not 9	Inventarier och installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Årets investeringar	119 200	0
	Utgående anskaffningsvärden	119 200	0
	Årets avskrivningar	-11 920	0
	Utgående avskrivningar	-11 920	0
	Utgående bokfört värde	107 280	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	12 255	12 072
	Förutbetald kabel-TV och bredband	1 905	7 678
	Förutbetald administration	5 544	5 459
	Förutbetald fastighetsskötsel	3 146	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 000	7 000
		29 850	32 209

Not 12	Bank		
	Nordea	796 717	891 638
		796 717	891 638

Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Stadshypotek AB	1,50%	2021-12-01
	Stadshypotek AB	2,01%	2023-12-01
		4 038 274	4 131 774
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 944 774	4 038 274
	Kortfristig del exklusive amorteringar	0	0
	Amorteringar nästa år	93 500	93 500
		4 038 274	4 131 774
	Amorteringar inom 2–5 år beräknas uppgå till	374 000	374 000
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)	3 570 774	3 664 274



	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	5 499 700	5 499 700
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	5 499 700	5 499 700
Not 14 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	82 395	104 166
Uttag	-20 797	-21 770
	61 599	82 395
Not 15 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 077	5 757
Slutskatteskuld föregående år	4 146	0
	6 223	5 757
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 271	400
	2 271	400
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	15 300	12 000
Upplupna sociala avgifter	4 532	3 770
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 100	89 971
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 379	16 657
	130 311	131 398
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		

Byte av låssystem, 43 900 kr exkl. moms.

Föreningen har beviljats lån för stambyte och förfrågningsunderlag kommer att skickas ut under vintern 2020/2021.

Uppskattad kostnad ca 10 miljoner kr.



Kristinehamn den 2020-12-14

Lars Andersson

Lars Andersson

Anders Kjellstrand

Anders Kjellstrand

Sten Möller

Sten Möller

Åsa Loiske

Åsa Loiske

Ulla Fjellstedt

Ulla Fjellstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-12-18

Heléne Majgren

Heléne Majgren
BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Motorn i Kristinehamn, org.nr. 773600-0113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Motorn i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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 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.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Motorn i Kristinehamn för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Örebro den 18/12 2020


Helene Majgren
BgRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Kristinehamn
Hamnvägen 6, 681 30 Kristinehamn
Tel 0550-341 00 Fax 0550-831 41
e-post: info.kristinehamn@hsb.se
www.hsb.se/kristinehamn