

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 50:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1969-1970. Föreningen äger fastigheten Vagnmakaren 15 med adress Vattugatan 14 A-B och 16 A-C, Södra Kungsvägen 12-16 samt Hagendalsvägen 21-25.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 75 bostadsrätter med en sammanlagd yta på 4 982 kvm, 5 lokaler och ett antal mindre utrymmen som hyrs ut som förråd. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	antal	yta
1	19	781
2	24	1 584
3	26	2 035
4	6	582
	75	4 982
Garage	75	
Parkeringsplatser	23	

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Rigmor Johansson, ordförande
Lisbeth Andersson, vice ordförande och sekreterare
Jonnie Allansson, ledamot (webansvarig)
Pierre Blanksvärd, ledamot
Runar Frendin, ledamot
Tord Johansson, ledamot
Kjell Larsson, ledamot
Sidney Larsson, HSB ledamot.
Margareta Giannini, suppleant
Lena Lundgren, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jonnie Allansson, Pierre Blanksvärd, Runar Frendin, Margareta Giannini och Lena Lundgren.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten, samt 4 arbetsmöten. Föreningens firma har under året tecknats av Lisbeth Andersson, Rigmor Johansson, Pierre Blanksvärd, Jonnie Allansson (två i förening).

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 86 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2020.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon föreningsvald revisor, utan BoRevision AB utför hela granskningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Lisbeth Andersson

Ersättare: Runar Frendin

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Jansson (sammankallande) och Åke Sundkvist.

Kurser och Konferenser

Under verksamhetsåret har styrelseledamöter deltagit i Kurser, HSB förvaltningsträffar.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft Gårdsfest, "Natanael 50 år" 15 augusti.
Städdagar 4 april och 27 september.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Riskinventering/Brandsäkerhet, utbyte av brandsläckare i centralgaraget till pulversläckare.
I elcentralerna har kolsyresläckarna monterats.
Installerat fiber i samtliga lägenheter.
Byte till Daloc säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
Installerat postboxar i entréväning.
Byte av samtliga portar till utåtgående Daloc ståldörrar med kodlås och dörröppnare.
Installerat nytt låssystem Iloq.
Rengjort sjöstensplattorna på innergården.

Historiskt underhåll

2019 Stamreovering färdigställd.
2019 Jordad el med jordfelsbrytare installerat.
2019 Individuell mätning av hushållsel och varmvatten, debitering efter förbrukning.
2018 Pågående stambyte.
2018 Renspolning av avloppsrör och stuprör.
2018 Byte av tvättmaskin i tvättstuga 1.
2018 Energideklaration.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren är:

Målning av samtliga trapphus

Relining av bottenplatta

OVK-besiktning

Projektering för upprustning av utemiljö och innergård samt underliggande garage.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Nytt reviderat avtal gäller fr o m 2021-01-01.
Föreningen har tecknat städavtal med Servicestyrkan i Sverige AB sedan november 2020.
Föreningen har fjärrvärme och el från EON.
IMD, individuell mätning av hushållsel och varmvatten, HSB/EcoGuard AB.
Serviceavtal med Örebro Tvättmaskinservice AB.

Under verksamhetsåret har styrelsen utfört vicevärdsuppdrag.

Kabel-TV, bredband och IP-telefoni

Föreningen har gruppavtal med Telenor sedan 2019-12-19 för internet/TV/telefoni.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. Föreningen har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägg.

Ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 5 %. En aviserad avgiftshöjning på 2 % för år 2021. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 645 kr/kvm efter den senaste höjningen.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 21 134 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 798 500 kr. Under året har föreningen amorterat 105 000 kr samt lånat 3 000 000 kr.

Årets resultat

Årets resultat blev 192 237 (615 214) kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 736	3 481	3 203	3 037	3 023
Rörelseresultat (tkr)	434	842	1 105	588	367
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	615	1 045	574	355
Balansomslutning (tkr)	29 051	25 852	20 835	9 090	8 375
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 826	2 041	1 980	1 892	1 810
Soliditet (%)	22	24	27	51	48

Definitioner av nyckeltalen:

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.

SL
SL
RJ
JF
KE
HL
M
W

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	474 900	2 041 082	3 154 804	615 214	6 286 001
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			615 214	-615 214	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		185 000	-185 000		
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-400 357	400 357		
Årets resultat				192 237	192 237
Belopp vid årets utgång	474 900	1 825 726	3 985 375	192 237	6 478 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 770 018
Disposition ur Fond för yttre underhåll	400 357
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-185 000
Årets resultat	192 237
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	4 177 612

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 177 612
-------------------------	-----------

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

SL

 RD

 P.F.
 K.L.
 30





HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 736 812	3 480 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 986	5 547
Summa rörelseintäkter		3 802 798	3 486 281

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 953 197	-1 943 364
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 382	-281 851
Underhåll enligt plan	Not 6	-400 357	-27 235
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 640	-158 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-518 671	-231 667
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 007
Summa rörelsekostnader		-3 369 246	-2 644 627

Rörelseresultat

433 551 841 655

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 314	-226 441
Summa finansiella poster		-241 314	-226 441

Årets resultat

192 237 615 214

Tilläggsupplysning

Årets resultat	192 237	615 214
Reservering till fond för yttre underhåll	-185 000	-88 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	400 357	27 235
Överföring till balanserat resultat	407 594	554 449

sl
ob
RD
J
R/F
KL
AN

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	25 696 216	23 557 597
Pågående nyanläggningar	Not 11	6 666	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 702 882	23 557 597

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

25 703 382	23 558 097
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 829	0
Avräkningskonto HSB		3 202 104	2 127 057
Övriga kortfristiga fordringar		20 371	90 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	120 572	76 327
Summa kortfristiga fordringar		3 347 876	2 294 142

Summa omsättningstillgångar

3 347 876	2 294 142
------------------	------------------

Summa tillgångar

29 051 257	25 852 239
-------------------	-------------------

8L
 RJ
 D
 RF
 KL

77

22

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	474 900	474 900
Fond för yttre underhåll	1 825 726	2 041 082
Summa bundet eget kapital	2 300 626	2 515 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 985 375	3 154 805
Årets resultat	192 237	615 214
Summa fritt eget kapital	4 177 612	3 770 018

Summa eget kapital

Not 14	6 478 238	6 286 001
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	17 625 000	17 843 500
Summa långfristiga skulder		17 625 000	17 843 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 173 500	60 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	600 199	530 480
Leverantörsskulder		686 048	285 977
Aktuell skatteskuld	Not 17	43 334	25 023
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	77 756	22 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	367 183	799 093
Summa kortfristiga skulder		4 948 020	1 722 738

Summa skulder

22 573 020	19 566 238
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

29 051 257	25 852 239
-------------------	-------------------

82
 ad
 R3
 JZ
 P/L
 HL
 P
 2W



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	192 237	615 214
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	518 671	231 667
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	710 908	846 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 314	-52 484
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 781	-1 567 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	844 003	-773 285
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 663 956	-4 414 467
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 663 956	-4 414 467
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 895 000	5 970 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 895 000	5 970 000
Årets kassaflöde	1 075 047	782 248
Likvida medel vid årets början	2 127 057	1 344 808
Likvida medel vid årets slut	3 202 104	2 127 057

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB HSB Östergötland in i de likvida medlen.

SL
da
RJA
JFA
R/F
HL
22

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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 120 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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inprätagande 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.

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 371 828 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 933 500 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

SL
da
RO
D JA
R/L
KL
74
2W

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 150 996	3 001 032
	Hysesintäkt lokaler	79 005	71 868
	Hysesintäkt garage och bilplatser	417 075	408 592
	Årsavgift vatten	28 056	17 490
	Årsavgift el	93 757	54 862
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	27 000	0
	Avsatt till inre fond	-99 996	-99 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	18 198	14 590
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 858	12 296
	Övriga fakturerade kostnader	5 600	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	6 263	0
		3 736 812	3 480 734
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	44 852	0
	Ej utnyttjad bonus	0	-16 936
	Bonus från HSB Östergötland	21 134	22 483
		65 986	5 547
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-112 756	-86 425
	El	-195 603	-308 163
	Uppvärmning	-526 790	-641 559
	Vatten	-145 591	-113 699
	Renhållning	-75 233	-55 964
	TV, bredband, iptelefoni	-150 388	-78 566
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-427 138	-402 912
	Försäkringar	-63 128	-68 861
	Fastighetsskatt	-145 655	-141 755
	Övriga driftskostnader	-110 915	-45 460
		-1 953 197	-1 943 364
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-18 125	-17 438
	Förvaltningskostnader	-173 320	-195 980
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 329	-15 105
	Föreningsverksamhet	-8 216	-1 496
	Kontorsutrustning och -material	-2 131	-5 390
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-501
	Förbrukningsinventarier	-30 236	-363
	Medlemsavgifter HSB	-30 000	-30 000
	Stämma och styrelse	-1 025	-15 578
		-274 382	-281 851
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-400 357	-27 235
		-400 357	-27 235

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "SR", "RD", "JZ", "HL", and "2W".



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Arvode till styrelsen	-129 789	-104 250
Vicevärdsarvode	-22 617	0
Övriga arvoden	-33 074	-17 900
Sociala avgifter	-36 242	-34 453
Utbildning	-918	-1 900
	<u>-222 640</u>	<u>-158 503</u>
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-518 671	-231 667
	<u>-518 671</u>	<u>-231 667</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Bolagsverket	0	-2 007
	<u>0</u>	<u>-2 007</u>

SL
RD
D ZA
P.F
HL

22

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2090

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 732 700

6 975 136

Omklassificering

0

16 149 664

Årets försäljning, utträngning byggnad

0

-806 567

Årets investering byggnader

2 657 290

4 414 467

Ingående anskaffningsvärde mark

327 000

327 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 716 990

27 059 700

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 502 103

-4 077 003

Årets försäljning, utträngning byggnad

0

806 567

Årets avskrivningar byggnader

-518 671

-231 667

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 020 774

-3 502 103

Utgående bokfört värde

25 696 216

23 557 597

Bokförda värden byggnader

25 369 216

23 230 597

Bokförda värden mark

327 000

327 000

Fastighetsbeteckning:

Vagnmakaren 15

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1970

32 000 000

9 000 000

41 000 000

41 000 000

Lokaler

1970

1 951 000

1 897 000

3 848 000

3 848 000

33 951 000

10 897 000

44 848 000

44 848 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar

0

16 149 664

Årets Investering

6 666

0

Omklassificering till Byggnader & Mark

0

-16 149 664

Utgående värde pågående nyanläggningar

6 666

0

Pågående nyanläggningar avser renovering av trapphus som beräknas vara klart år 2021.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 572

76 327

120 572

76 327

ad 82
RJ
DZ
RF
HL
AN

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	474 900	0	2 041 082	3 154 805	615 214
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	615 214	-615 214
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			185 000	-185 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-400 357	400 357	
Årets Resultat					192 237
Belopp vid årets utgång	474 900	0	1 825 726	3 985 375	192 237

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2023-04-30	5 910 000	60 000
Stadshypotek	1,13%	2025-06-30	8 955 000	180 000
Stadshypotek	1,00%	2021-09-30	2 933 500	0
Stadshypotek	1,05%	2022-12-01	3 000 000	0
			20 798 500	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 625 000**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 19 598 500
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 900 000	29 900 000
Summa ställda säkerheter	29 900 000	29 900 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

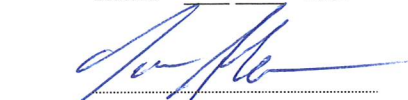
Ingående värde	530 480	702 677
Avsättning	99 996	99 996
Uttag	-30 277	-272 193
	600 199	530 480

SL
 RD
 JZ
 PF
 KL

2W

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	43 334	25 023
	<u>43 334</u>	<u>25 023</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	26 048	22 165
Personalens källskatt	30 751	0
Arbetsgivaravgifter	20 957	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>77 756</u>	<u>22 165</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	0	51 500
Upplupna sociala avgifter	0	15 000
Upplupna räntekostnader	39 573	42 483
Förutbetalda årsavgifter och hyror	316 810	298 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 800	391 678
	<u>367 183</u>	<u>799 093</u>

Kumla 16,3 2021


Jonnie Allansson


Kjell Larsson


Lisbeth Andersson


Pierre Blanksvärd


Rigmor Johansson

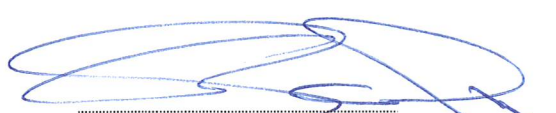

Runar Frendin


Sidney Larsson


Tord Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-22


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Natanael i Kumla, org.nr. 775700-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Natanael i Kumla 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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. Risker 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 Natanael i Kumla 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 revisionssed 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.

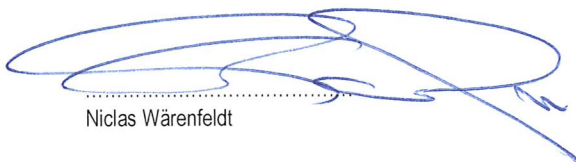
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Uppsala den 22 / 3 2021



Josefina Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niclas Wärenfeldt