



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gullvivan i Mjölby

Org nr 723000-0312

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 59:e verksamhetsår

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 Mjölby kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1962 på fastigheterna Gullvivan 1, Pionen 1, Vitsippan 1 och Tulpanen 1 i Mjölby, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Askgatan 1-2, Ekgatan 11-17, Almgatan 11-12 och Björkgatan 12-16.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 34 bostäder med en sammanlagd yta av 3 077 kvm. Medelytan för bostäder är ca 90,5 kvm och samtliga lägenheter består av 4 rum och kök.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
4 rum	34	3 077

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Markus Lundquist, ordförande
Elin Andersson, vice ordförande
Therese Söderström, sekreterare
Ann-Catrin Kauppi, ledamot
Mikael Sehlstedt, ledamot
Christer Saletæg, ledamot/fyllnadsval 1 år
Elisabet Holmström, HSB ledamot



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Markus Lundquist, Ann-Catrin Kauppi och Mikael Sehlstedt samt Christer Saleteg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Markus Lundquist, Elin Andersson, Kenneth Lindahl, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Markus Lundquist

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 47 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2020.

Extra stämma hölls 10 november 2020 och avsåg beslut om byte av fönster och dörrar.

Revisorer

Revisorer har varit Conny Bruhn, vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Markus Lundquist

Ersättare: Elin Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Margareta Göthberg och Nils A Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Ny gavelplåt.

Fiberanslutning

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Radonmätning
2018	Byte av samtliga rör i pannrum, tvättstuga och undercentral
2017	Ny eldragning. Ny torktumlare. Byte av termostat i alla lägenheter. Avloppsrensning vid några tillfällen
2015	Byte av tak och stuprännor
2014	Målning av panel och baksidor
2012	Stammar och relining
2010	Garageportar



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.

Byte av fönster och dörrar.

Reparation och ommålning av sockel

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.

Under verksamhetsåret har Kenneth Lindahl varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredbandsanslutning via Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 356 kr/kvm. Årsavgifterna är exklusive värme.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 2 714 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 681 199 kr. Under året har föreningen amorterat 291 441, vilket inkluderar lösen av lån på 253 227 kr.

Föreningen kommer under 2021 att ta nya lån för att finansiera fönster – och dörr byte

Årets resultat

Årets resultat blev 275 567 kr.

Övrigt

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 550	1 540	1 491	1 491	1 488
Rörelseresultat (tkr)	292	269	240	11	368
Resultat efter finansiella poster (tkr)	276	245	213	-13	341
Balansomslutning (tkr)	6 598	6 667	6 481	6 263	6 305
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 483	1 419	1 378	1 331	1 597
Soliditet (%)	68%	63%	61%	60%	60%

an

**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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	346 250	1 418 574	2 200 386	244 514	4 209 724
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			244 514	-244 514	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		98 000	-98 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-33 143	33 143		0
Årets resultat				275 567	275 567
Belopp vid årets utgång	346 250	1 483 431	2 380 043	275 567	4 485 291

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 444 900
Disposition ur Fond för yttre underhåll	33 143
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-98 000
Årets resultat	275 567
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 655 610

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 655 610
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar 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 2	1 549 840	1 539 291
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 710	316
Summa rörelseintäkter		1 551 550	1 539 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-872 682	-925 277
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 046	-104 192
Underhåll enligt plan	Not 6	-33 143	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-135 870	-143 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-101 531	-97 020
Summa rörelsekostnader		-1 259 272	-1 270 129
Rörelseresultat		292 278	269 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 558	5 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 269	-30 714
Summa finansiella poster		-16 711	-24 964
Årets resultat		275 567	244 514

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	275 567	244 514
Reservering till fond för yttre underhåll	-98 000	-41 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	33 143	0
Överföring till balanserat resultat	210 710	203 514

an

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 3 724 639 3 815 545

Inventarier och installationer

Not 10 244 375 0

Summa materiella anläggningstillgångar

3 969 014 3 815 545

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 969 514 3 816 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

648 925 1 284 858

Övriga kortfristiga fordringar

4 622 4 752

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 75 010 61 730

Summa kortfristiga fordringar

728 557 1 351 340

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 900 000 1 500 000

Summa kortfristiga placeringar

1 900 000 1 500 000

Summa omsättningstillgångar

2 628 557 2 851 340

Summa tillgångar

6 598 071 6 667 385

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	346 250	346 250
Fond för yttre underhåll	1 483 431	1 418 574
Summa bundet eget kapital	1 829 681	1 764 824

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 380 043	2 200 386
Årets resultat	275 567	244 514
Summa fritt eget kapital	2 655 610	2 444 900

Summa eget kapital

Not 14 **4 485 291** **4 209 724**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	1 929 836
Summa långfristiga skulder		0	1 929 836

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 681 199	42 804
Medlemmarnas inre fond	Not 16	141 105	145 784
Leverantörsskulder		100 635	154 576
Aktuell skatteskuld	Not 17	3 926	2 158
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	42 099	36 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	143 816	145 505
Summa kortfristiga skulder		2 112 780	527 825

Summa skulder

2 112 780 **2 457 661**

Summa eget kapital och skulder

6 598 071 **6 667 385**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	275 567	244 514
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	101 531	97 020
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	377 098	341 534
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 150	16 440
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-53 440	-15 433
Kassaflöde från löpande verksamhet	310 508	342 540
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	22 313
Investeringar i maskiner/inventarier	-255 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-255 000	22 313
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-291 441	-42 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-291 441	-42 804
Årets kassaflöde	-235 933	322 049
Likvida medel vid årets början	2 784 858	2 462 809
Likvida medel vid årets slut	2 548 925	2 784 858

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

on

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.

Intäktsredovisning

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

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 1,29% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier, maskiner och installationer

Avskrivning fiberanslutning sker med 4,2% på anskaffningskostnaden, del av år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 681 199 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 096 272	1 096 272
	Årsavgift värme	449 208	449 208
	Avsatt till inre fond	-15 001	-15 001
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 623	5 117
	Övriga intäkter	12 738	3 695
		1 549 840	1 539 291
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 710	316
		1 710	316
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-7 620	-19 898
	El	-16 262	-16 916
	Uppvärmning	-421 349	-487 579
	Vatten	-91 354	-94 167
	Renhållning	-90 230	-67 502
	TV, bredband, iptelefoni	-43 052	-42 376
	Obligatoriska besiktningar	-20 085	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-17 353	-11 428
	Försäkringar	-50 342	-47 945
	Fastighetsskatt	-48 586	-46 818
	Övriga driftskostnader	-66 449	-90 648
		-872 682	-925 277
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 043	-9 412
	Förvaltningskostnader	-65 681	-60 512
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 398	-5 092
	Föreningsverksamhet	-3 590	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 998	-9 776
	Medlemsavgifter HSB	-13 600	-13 600
	Stämma och styrelse	-3 736	-5 800
		-116 046	-104 192
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-33 143	0
		-33 143	0
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-63 999	-73 000
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-30 871	-30 840
	Utbildning	0	-800
		-135 870	-143 640
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-90 906	-97 020
	Inventarier	-10 625	0
	Summa avskrivningar	-101 531	-97 020

Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2082	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				7 047 861	7 047 861
Omklassificering				0	22 313
Årets investering byggnader				0	-22 313
Ingående anskaffningsvärde mark				166 800	166 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				7 214 661	7 214 661
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 399 116	-3 302 096
Årets avskrivningar byggnader				-90 906	-97 020
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 490 022	-3 399 116
Utgående bokfört värde				3 724 639	3 815 545
Bokförda värden byggnader				3 557 839	3 648 745
Bokförda värden mark				166 800	166 800
Fastighetsbeteckning:		Gullvivan 1	Pionen 1	Vitsippan 1	Tulpanen 1
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	18 400 000	6 000 000	24 400 000	24 400 000
		18 400 000	6 000 000	24 400 000	24 400 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15					

Not 10 Inventarier och installationer		
Årets investeringar	255 000	0
Utgående anskaffningsvärden	255 000	0
Årets avskrivningar	-10 625	0
Utgående avskrivningar	-10 625	0
Utgående bokfört värde	244 375	0
Avskrivning görs enligt linjär metod under 25 år.		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	54 368	50 342
Upplupna ränteintäkter	1 108	625
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 534	10 763
	75 010	61 730

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0,70%	2021-02-28
		1 900 000
		1 900 000
		1 500 000

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	346 250	0	1 418 574	2 200 386	244 514
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	244 514	-244 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			98 000	-98 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-33 143	33 143	
Årets Resultat					275 567
Belopp vid årets utgång	346 250	0	1 483 431	2 380 043	275 567

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,00%	2021-04-30	346 199	3 624
Stadshypotek		1,43%	2021-04-30	1 335 000	30 000
				1 681 199	33 624

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 134 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 513 079
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	2 532 800	3 087 600
Summa ställda säkerheter	2 532 800	3 087 600

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	145 784	139 670
Avsättning	15 001	15 001
Uttag	-19 680	-8 887
	141 105	145 784

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 926	2 158
	3 926	2 158

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	21 598	18 900
Arbetsgivaravgifter	20 501	18 098
	42 099	36 998

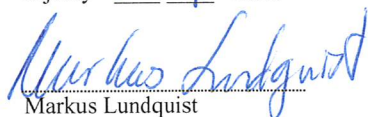
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 745	3 438
Förutbetalda årsavgifter och hyror	131 395	132 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 676	9 383
	143 816	145 505

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Fönster - och dörrbyte kommer att ske 2021	3 700 000
Kontrakterad kostnad inkl moms beräknad till	3 700 000
Tillkommande ÄTA arbeten på löpande räkning	

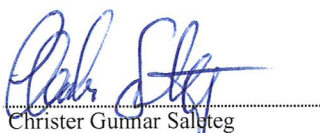
Mjölby 26 / 4 2021


Markus Lundquist

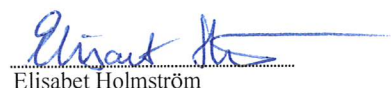

Elin Andersson


Therese Söderström

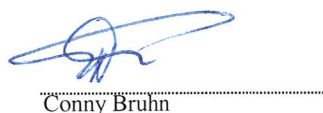

Ann-Catrin Kauppi


Christer Gunnar Salte

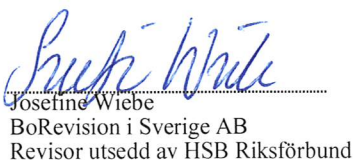

Mikael Sehlstedt


Elisabet Holmström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-28


Conny Bruhn

Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gullvivan i Mjölby, org.nr. 723000-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gullvivan i Mjölby 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

AW

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 Gullvivan i Mjölby 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 tryggsätt.

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:

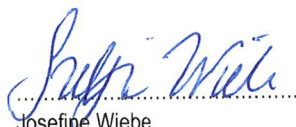
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Mjölby den 29/4 2021



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Conny Bruhn
Av föreningen vald revisor