



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fölet i Motala

Org nr 724000–0633

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 49: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 Motala 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 1971 på fastigheterna Hingsten 8 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Strandvägen 34 A-E.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 40 bostäder med en sammanlagd yta av 2 761 kvm. Medelytan för bostäder är ca 69 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	5	231
2 rum	15	986
3 rum	20	1 544
Lägenheter bostadsrätt	40	2 761
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	16	
Parkeringsplatser	21	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Susanne Gombas, ordförande
Jacob Murén, sekreterare
Klas Bylow, ledamot
Verner Norrbom, ledamot
Nevzeta Bojadzija, ledamot
Micael Palmqvist, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Jacob Murén, Susanne Gombas och Nevzeta Bojadzija.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Jacob Murén, Klas Bylow, Nevzeta Bojadzija och Susanne Gombas.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 52 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Henry Nordqvist valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Susanne Gombas

Ersättare: Jacob Murén

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Genomfört badrumsrenovering och stambyte, ny stigarledning för el, ny isolering på värmerör, Eco Guard (digital temp och el mätning), utrymningsväg i samlingslokalen, nya A-ritningar, Ny belysning inom- och utomhus.



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	Byggt ett miljöhus
2018	
2017	Renovering av föreningslokal, OVK samt rengöring av IM-kanaler
2016	Omläggning av tak
2012	PCB sanering samt byte av entrépartier, fönsterbyte och balkongrenovering.

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: Fuktning av källare inför dräneringsarbete, Byte av lås, Ny värmecentral

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln samt jouravtal har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Micael Palmqvist, HSB, varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via Tele 2 (kollektivavtal).

Försäkringar

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

Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 april 2020 höjdes årsavgifterna med 5% och hyran för lokalen med 5%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 751 kr/kvm. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 13 677 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 738 020 kr. Under året har föreningen amorterat 317 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år. Föreningen har under 2020 tagit fyra nya lån på totalt 11 507 500 kr, detta pga stambytet.

Årets resultat

Årets resultat blev 403 946 kr.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 213	2 064	1 984	1 914	1 855
Rörelseresultat (tkr)	800	631	538	570	255
Resultat efter finansiella poster (tkr)	404	536	436	419	91
Balansomslutning (tkr)	20 926	7 541	7 088	6 920	6 565
Fond för yttre underhåll (tkr)	774	642	484	308	170
Soliditet (%)	10%	24%	18%	12%	6%

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	Upplåtelseavgift	Fond yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 800	0	641 778	201 502	535 769	1 792 849
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				535 769	-535 769	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	-143 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-10 626	10 626		
Årets resultat					403 946	
Belopp vid årets utgång	413 800	0	774 152	604 898	403 946	2 196 795

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	737 271
Disposition ur Fond för yttre underhåll	10 626
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-143 000
Årets resultat	403 946
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 008 844

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 008 844
-------------------------	-----------

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	2 212 583	2 063 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 198	12 106
Summa rörelseintäkter		2 234 781	2 076 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 046 391	-1 058 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 500	-177 971
Underhåll enligt plan	Not 6	-10 626	-37 286
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 389	-33 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-162 365	-137 332
Summa rörelsekostnader		-1 435 271	-1 444 603
Rörelseresultat		799 510	631 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		834	3 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 803	-99 556
Övriga finansiella poster	Not 9	-217 595	0
Summa finansiella poster		-395 564	-95 722
Årets resultat		403 946	535 769

Tilläggsupplysning

Årets resultat	403 946	535 770
Reservering till fond för yttre underhåll	-143 000	-195 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	10 626	37 286
Överföring till balanserat resultat	271 572	378 056

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 215 382	4 986 063
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	164 690
Summa materiella anläggningstillgångar		18 215 382	5 150 753

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

18 215 882 **5 151 253**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		2 570 426	1 256 124
Aktuell skattefordran	Not 13	5 537	7 617
Övriga kortfristiga fordringar		68 518	62 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 771	63 890
Summa kortfristiga fordringar		2 710 252	1 389 832

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 710 252 **2 389 832**

Summa tillgångar

20 926 134 **7 541 085**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	413 800	413 800
Fond för yttre underhåll	774 152	641 778
Summa bundet eget kapital	1 187 952	1 055 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	604 898	201 502
Årets resultat	403 946	535 769
Summa fritt eget kapital	1 008 844	737 271

Summa eget kapital

Not 16 **2 196 795** **1 792 849**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10 802 500	5 094 004
Summa långfristiga skulder	10 802 500	5 094 004

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 935 520	136 516
Medlemmarnas inre fond	115 365	108 183
Leverantörsskulder	1 358 575	212 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517 379	197 271
Summa kortfristiga skulder	7 926 839	654 232

Summa skulder

18 729 339 **5 748 236**

Summa eget kapital och skulder

20 926 134 **7 541 085**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	403 946	535 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 365	137 332
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>566 311</u>	<u>673 101</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 118	9 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 473 603	97 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 033 796</u>	<u>779 809</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-13 226 994	-490 315
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-13 226 994</u>	<u>-490 315</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	11 507 500	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 507 500</u>	<u>-180 000</u>
Årets kassaflöde	313 302	109 494
Likvida medel vid årets början	2 256 124	2 146 630
Likvida medel vid årets slut	2 570 425	2 256 124

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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,9% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 752 788 kr.

Lån

Av föreningens lån förfaller 5 690 520 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånen. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 101 807	1 947 029
	Hysesintäkt lokaler	30 908	34 132
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 500	79 050
	Avsatt till inre fond	-10 597	-10 597
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 965	14 374
		2 212 583	2 063 988
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	8 521	1 440
	Kundbonus	13 677	10 666
		22 198	12 106
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-34 552	-25 952
	El	-198 124	-190 859
	Uppvärmning	-277 681	-278 336
	Vatten	-73 831	-69 779
	Renhållning	-57 257	-54 407
	TV, bredband, iptelefoni	-67 933	-67 831
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-199 576	-206 291
	Försäkringar	-46 880	-44 649
	Fastighetsskatt	-63 290	-61 210
	Övriga driftskostnader	-27 267	-59 046
		-1 046 391	-1 058 360
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 000	-9 138
	Förvaltningskostnader	-141 299	-130 803
	Kostnader överlåtelse och pant	-9 457	-13 720
	Föreningsverksamhet	-2 286	-1 782
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-458	-543
	Medlemsavgifter HSB	-16 000	-16 000
	Stämma och styrelse	0	-5 985
		-179 500	-177 971
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-10 626	-37 286
		-10 626	-37 286
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-23 100	-24 800
	Övriga arvoden	-3 600	0
	Revisionsarvode	-1 300	-1 000
	Sociala avgifter	-8 389	-7 854
		-36 389	-33 654
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-162 365	-137 332
	Summa avskrivningar	-162 365	-137 332
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Uttag av pantbrev	-217 595	0
		-217 595	0

Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2089			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		7 379 369	7 053 744		
Omklassificering		13 391 684	0		
Årets försäljning, utrangering byggnad		-591 824	0		
Årets investering byggnader		0	325 625		
Ingående anskaffningsvärde mark		196 536	196 536		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		20 375 765	7 575 905		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 589 842	-2 452 510		
Årets försäljning, utrangering byggnad		591 824	0		
Årets avskrivningar byggnader		-162 365	-137 332		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 160 383	-2 589 842		
Utgående bokfört värde		18 215 382	4 986 063		
Bokförda värden byggnader		18 018 846	4 789 527		
Bokförda värden mark		196 536	196 536		
Fastighetsbeteckning: Hingsten 8 mfl					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	16 000 000	4 831 000	20 831 000	20 831 000
Lokaler		309 000	304 000	613 000	613 000
		16 309 000	5 135 000	21 444 000	21 444 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
Not 11 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		164 690	0		
Årets Investering		13 226 994	164 690		
Omklassificering till Byggnader & Mark		-13 391 684	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar		0	164 690		
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 13 Aktuell skattefordran					
Övrig Skattefordran		5 537	7 617		
		5 537	7 617		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		49 177	46 880		
Upplupna ränteintäkter		0	417		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 594	16 593		
		65 771	63 890		
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar					
Placeringskonto		0	1 000 000		
		0	1 000 000		

Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	413 800	0	641 778	201 502	535 769
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	535 769	-535 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	-143 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-10 626	10 626	
Årets Resultat					403 946
Belopp vid årets utgång	413 800	0	774 152	604 898	403 946

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2023-03-30	3 256 250	75 000
Stadshypotek		1,50%	2023-03-30	3 275 000	75 000
Stadshypotek		1,20%	2025-09-01	2 581 250	75 000
Stadshypotek		1,17%	2021-03-30	1 977 500	100 000
Stadshypotek		1,17%	2021-10-30	2 600 000	37 500
Stadshypotek		1,95%	2022-09-30	1 935 000	20 000
Stadshypotek		1,50%	2021-01-30	1 113 020	60 000
				16 738 020	442 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 802 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 770 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					14 525 520
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				17 053 300	6 237 300
Summa ställda säkerheter				17 053 300	6 237 300

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde		108 183
Avsättning		10 597
Uttag		-3 415
		115 365
		108 183

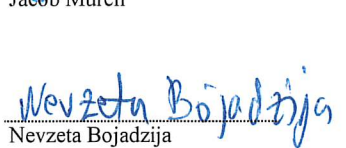
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 373	9 976
Förutbetalda årsavgifter och hyror	180 470	177 968
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 536	9 327
	<u>517 379</u>	<u>197 271</u>

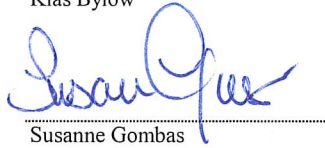
Motala 15/3 2021


Jacob Murén


Klas Bylow


Micael Palmqvist


Nevzeta Bojadzija

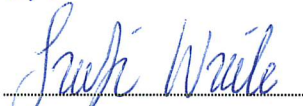

Susanne Gombas


Verner Norrbom

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-07



Henry Nordqvist
Revisor vald av föreningsstämman



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fölet i Motala, org.nr. 724000-0633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fölet i Motala 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fölet i Motala 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Motala den 15/13 2021



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Henry Nordqvist
Av föreningen vald revisor