



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Holstensgården i Motala
Org nr 724000-0666

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Holstensgården i Motala

Org nr 724000-0666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 71:a verksamhetsår

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

Förvaltningsberättelse 2019

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 1949 på fastigheterna Fålen 1 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Spolegatan 6-10 A. Bostadsrättsföreningen genomgick 1992 en genomgripande ombyggnad.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 51 bostäder med en sammanlagd yta av 2 681 kvm. Medelytan för bostäder är ca 53 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	474
2 rum	36	2 006
3 rum	3	201
Lägenheter bostadsrätt	51	2 681
Lokaler hyresrätt	7	
Garage	23	
P-platser	7	



Medlemsinformation

Styrelse

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

Tina Larsson, ordförande
Rikard Enkurs, vice ordförande
Monica Ståhl, sekreterare
Birgitta Axman, ledamot
Evelina Eriksson, ledamot
Anders Löfkvist, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Rikard Enkurs, Birgitta Axman och Evelina Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Birgitta Axman, Tina Larsson och Rikard Enkurs.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 59 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019..

Revisorer

Revisorer har varit Christian Wolf vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Tina Larsson

Ersättare: Rikard Enkurs

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Kul-Kommitté

Kul-Kommittén har bestått av Tina Larsson, Birgitta Axman och Rikard Enkurs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inga större underhåll utförts.



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Behandling av samtliga tak
2017	Tvättning av tak på samtliga fastigheter
2015	Dränering i 8:an 2015

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 2019.

Underhåll de närmaste åren är: dränering är planerat till 2025, fuktmätning ska göras. Tvättning av fasad.. Låssystem.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice dessutom finns ett jouravtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Linus Andersson, HSB Östergötland, varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och är kollektivt anslutna till datakommunikation genom ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 867 kr/kvm. Den 1 januari 2020 höjs avgifterna med 2%.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 9 845 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2018.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 348 142 kr. Under året har föreningen amorterat 659 728 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 457 383 kr.



Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 475	2 463	2 440	2 430	2 405
Rörelseresultat (tkr)	693	620	585	5 044	365
Resultat efter finansiella poster (tkr)	457	352	320	4 755	-97
Balansomslutning (tkr)	18 055	18 303	18 555	18 889	19 006
Fond för yttre underhåll (tkr)	494	388	511	701	708
Soliditet (%)	18%	15%	13%	11%	-14%

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	124 810	0	388 194	1 911 416	351 694	2 776 113
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	351 694	-351 694	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	123 000	-123 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-17 531	17 531		
Årets resultat					457 383	
Belopp vid årets utgång	124 810	0	493 663	2 157 640	457 383	3 233 496

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 263 109
Disposition ur Fond för yttre underhåll	17 531
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-123 000
Årets resultat	457 383
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 615 023

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 615 023
-------------------------	-----------

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

RESULTATRÄKNING	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 475 342	2 463 306
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 786	15 305
Summa rörelseintäkter		2 490 128	2 478 611

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 160 404	-1 009 417
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 194	-218 854
Underhåll enligt plan	Not 6	-17 531	-232 344
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-50 433	-45 637
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-352 537	-352 536
Summa rörelsekostnader		-1 797 099	-1 858 789

Rörelseresultat	693 029	619 822
------------------------	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 383	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	-238 029	-269 629
Summa finansiella poster	-235 646	-268 129

Årets resultat	457 383	351 694
-----------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	457 383	351 694
Reservering till fond för yttre underhåll	-123 000	-110 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	17 531	232 344
Överföring till balanserat resultat	351 914	474 038

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 477 865	16 830 402
Summa materiella anläggningstillgångar		16 477 865	16 830 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 478 365	16 830 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 866	0
Avräkningskonto HSB		713 870	811 830
Aktuell skattefordran	Not 11	0	1 950
Övriga kortfristiga fordringar		23 897	28 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 476	30 210
Summa kortfristiga fordringar		777 109	872 216
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	800 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 577 109	1 472 216
Summa tillgångar		18 055 474	18 303 118

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	124 810	124 810
Fond för yttre underhåll	493 663	388 194
Summa bundet eget kapital	618 473	513 004

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 157 640	1 911 416
Årets resultat	457 383	351 694
Summa fritt eget kapital	2 615 023	2 263 109

Summa eget kapital

Not 14	3 233 496	2 776 113
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 688 414	14 348 142
Summa långfristiga skulder		13 688 414	14 348 142

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		659 728	659 728
Medlemmarnas inre fond	Not 16	71 674	71 674
Leverantörsskulder		130 951	206 095
Aktuell skatteskuld	Not 17	13 954	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	21 663	20 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	235 594	220 964
Summa kortfristiga skulder		1 133 564	1 178 863

Summa skulder

14 821 978	15 527 005
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

18 055 474	18 303 118
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	457 383	351 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 537	352 536
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	809 920	704 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 852	-3 215
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-45 299	56 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	761 769	757 383
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-659 728	-659 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-659 728	-659 728
Årets kassaflöde	102 041	97 655
Likvida medel vid årets början	1 411 830	1 314 176
Likvida medel vid årets slut	1 513 871	1 411 830

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

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,3% 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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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. 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 6 435 386 kr.

Lån

7 853 337 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 324 796	2 324 796
	Hysesintäkt lokaler	57 024	49 024
	Hysesintäkt garage och bilplatser	75 780	73 035
	Hysesintäkt övrigt	8 217	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 525	15 251
		2 475 342	2 463 306
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	5 000	3 723
	Kundbonus	9 786	11 582
		14 786	15 305
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-86 800	-28 691
	El	-96 483	-87 445
	Uppvärmning	-359 940	-371 828
	Vatten	-97 528	-93 450
	Renhållning	-60 152	-55 814
	TV, bredband, iptelefoni	-31 406	-31 316
	Obligatoriska besiktningar	-50 063	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 123	-45 417
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-206 560	-196 468
	Försäkringar	-22 253	-21 801
	Fastighetsskatt	-72 298	-56 394
	Övriga driftskostnader	-53 797	-20 794
		-1 160 404	-1 009 417
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 438	-9 838
	Förvaltningskostnader	-155 421	-161 134
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 836	-17 029
	Föreningsverksamhet	-1 958	-776
	Kontorsutrustning och -material	-542	-172
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-7 448
	Förbrukningsinventarier	-17 041	-599
	Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
	Stämma och styrelse	-2 558	-1 458
		-216 194	-218 854
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-17 531	-232 344
		-17 531	-232 344
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-38 700	-33 650
	Övriga arvoden	-1 200	-1 200
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-9 333	-9 587
		-50 433	-45 637
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-352 537	-352 536
		-352 537	-352 536

Not 9	Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2110			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader		25 893 676	25 893 676		
	Ingående anskaffningsvärde mark		39 500	39 500		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		25 933 176	25 933 176		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader		-9 102 774	-8 750 238		
	Årets avskrivningar byggnader		-352 537	-352 536		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 455 311	-9 102 774		
	Utgående bokfört värde		16 477 865	16 830 402		
	Bokförda värden byggnader		16 438 365	16 790 902		
	Bokförda värden mark		39 500	39 500		
	Fastighetsbeteckning:	Fålen 1				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1992	18 600 000	4 596 000	23 196 000	17 318 000
	Lokaler		213 000	58 000	271 000	444 000
			18 813 000	4 654 000	23 467 000	17 762 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
	Medlemsandel HSB		500	500
			500	500

Not 11	Aktuell skattefordran		2019-12-31	2018-12-31
	Övrig Skattefordran		0	1 950
			0	1 950

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring		23 272	22 253
	Upplupna ränteintäkter		333	125
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 871	7 832
			31 476	30 210

Not 13	Kortfristiga placeringar		2019-12-31	2018-12-31
	Placeringskonton HSB		800 000	600 000
			800 000	600 000

Not 14	Eget kapital		2019-12-31	2018-12-31		
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	124 810	0	388 194	1 911 416	351 694
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	351 694	-351 694
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			123 000	-123 000	
	Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-17 531	17 531	
	Årets Resultat					457 383
	Belopp vid årets utgång	124 810	0	493 663	2 157 640	457 383

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,87%	2020-12-30	3 589 496	209 728
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,53%	2020-01-31	4 263 841	300 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,45%	2022-03-30	6 494 805	150 000
				14 348 142	659 728
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 688 414
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 638 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 049 502

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	16 912 995	16 912 995
Summa ställda säkerheter	16 912 995	16 912 995

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	71 674	71 674
	71 674	71 674

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 954	0
	13 954	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	12 330	10 815
Arbetsgivaravgifter	9 333	9 587
	21 663	20 402

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 569	31 972
Förutbetalda årsavgifter och hyror	199 564	179 831
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 461	9 161
	235 594	220 964

Motala 25/2 2020


Anders Löfkvist


Tina Larsson

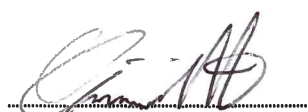

Birgitta Axman


Evelina Eriksson

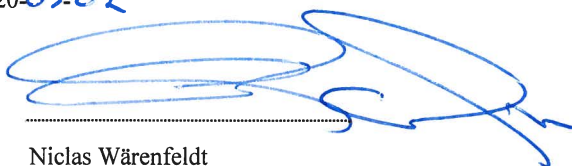

Monica Ståhl


Rikard Enkurs

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-02



Christian Wolf
Revisor vald av föreningsstämman



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Holstensgården i Motala, org.nr. 724000-0666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holstensgården i Motala för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorens 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 Holstensgården i Motala för räkenskapsåret 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

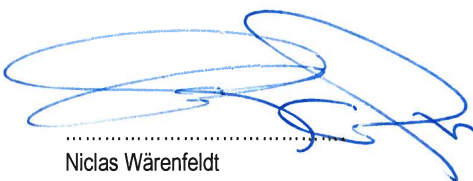
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Motala den 2 / 3- 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Wolf
Av föreningen vald revisor