



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nykvarn i Motala

Org nr 724000–0716

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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 1960 på fastigheterna Hingsten 1 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Strandvägen 28 A-D.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 36 bostäder med en sammanlagd yta av 2 148 kvm. Medelytan för bostäder är ca 60 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	456
2 rum	9	488
3 rum	9	623
4 rum	6	582
Lägenheter bostadsrätt	36	2 148
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	5	
Parkeringsplatser	29	



Medlemsinformation

Styrelse

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

Lars Willén, ordförande
Elisabeth Ivkovic, vice ordförande och sekreterare
Ulla Stahm, ledamot
Thomas Svensson, ledamot
Lars Wikström, ledamot
Linus Andersson, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Wikström, Ulla Stahm och Tomas Svensson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Elisabeth Ivkovic, Ulla Stahm, Lars Wikström och Lars Willén två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen tillsammans.

KUL-Kommitté

KUL-Kommittén har bestått av Stina Willén, Ulla Stahm och Ing-Britt Jakobsson.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har styrelsen avstått kurser och konferenser på grund av Covid-19.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 44 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit vakant, men styrelsen fick mandat att välja en extern revisor vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen valde vid styrelsemötet 2020-08-17 Maria Krantz att vara föreningen revisor under 2020.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Lars Willén

Ersättare: Elisabeth Ivkovic

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Willén och Annika Wikström.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Dränering av fastigheten, Målning och reparation av socklar, asfaltering vid infart mot C-D entréer, asfaltering vid garagenedfart, byte av 4 cykelställ, nytt smidesräcke vid cykelkällaren samt OVK-mätning.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004–2005	Stambyte
2005–2006	Installation av bergvärme samt renovering av föreningslokal
2010	Byte av fönster samt balkongdörrar
2011	Tilläggsisolering av vind samt byte av elementventiler
2013	Ny sop/återvinningsstation samt entrétrappor med kupoltak
2014	Byte av entrédörrar till lägenheter samt nytt låssystem i hela huset
2015	Installation av fjärrvärme istället för olja som tillägg till bergvärmerna
2016	Staket mellan uppgång B och C
2017	Byte av cirkulationspumpbergvärme, målning av garagegolv, dörrar till gamla soprum utbyta
2018	Ommålning av trapphus
2019	Nya hänggrännor och stuprör, målning plåtdetaljer tak, Extra radonmätning 3 lägenheter, Underhåll av bergvärmepump

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:

Underhåll av balkongplattor, genomgång av fasad. Målning källarväggar invändigt.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal finns med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har styrelsen gemensamt varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV genom Telenor och lägenheterna är kollektivt anslutna till datakommunikation (bredband) genom Telenor.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.



Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 641 kr/kvm. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 6 063 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 253 653 kr. Under året har föreningen amorterat 163 474 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 192 890 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 588	1 564	1 571	1 574	1 573
Rörelseresultat (tkr)	277	315	480	399	556
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	229	388	301	421
Balansomslutning (tkr)	8 378	8 306	8 202	8 078	7 918
Fond för yttre underhåll (tkr)	340	256	391	416	426
Soliditet (%)	32%	30%	28%	23%	20%

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	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	186 155	0	256 179	1 842 702	229 456	2 514 492
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	229 456	-229 456	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Årets resultat					192 890	
Belopp vid årets utgång	186 155	0	340 179	1 988 158	192 890	2 707 382

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 072 158
Disposition ur Fond för yttre underhåll	0
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-84 000
Årets resultat	192 890
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 181 048

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 181 048
-------------------------	-----------

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	1 588 483	1 563 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 930	5 922
Summa rörelseintäkter		1 601 413	1 569 500

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-740 147	-713 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 707	-114 303
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-208 989
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 690	-63 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-161 570	-153 360
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-240 375	0
Summa rörelsekostnader		-1 324 489	-1 254 330

Rörelseresultat

276 924 **315 170**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 878	4 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	-90 912	-90 520
Summa finansiella poster	-84 034	-85 714

Årets resultat

192 890 **229 456**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	192 890	229 456
Reservering till fond för yttre underhåll	-84 000	-74 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	208 989
Överföring till balanserat resultat	108 890	364 445

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10	7 001 657	5 785 552
	<u>7 001 657</u>	<u>5 785 552</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 002 157</u>	<u>5 786 052</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 305	1 176
-------	-------

Kundfordringar

0	402
---	-----

Avräkningskonto HSB

513 217	1 152 264
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

23 606	29 919
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	37 345	36 123
	<u>575 472</u>	<u>1 219 884</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	800 000	1 300 000
	<u>800 000</u>	<u>1 300 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

<u>1 375 472</u>	<u>2 519 884</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>8 377 629</u>	<u>8 305 936</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	186 155	186 155
Fond för yttre underhåll	340 179	256 179
Summa bundet eget kapital	526 334	442 334

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 988 158	1 842 702
Årets resultat	192 890	229 456
Summa fritt eget kapital	2 181 048	2 072 158

Summa eget kapital

Not 14	2 707 382	2 514 492
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 106 349	5 269 823
Summa långfristiga skulder		5 106 349	5 269 823

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		147 304	147 304
Medlemmarnas inre fond	Not 16	133 582	139 229
Leverantörsskulder		126 885	102 709
Aktuell skatteskuld	Not 17	2 169	2 169
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	18 531	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	135 427	130 210
Summa kortfristiga skulder		563 898	521 622

Summa skulder

5 670 247	5 791 445
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

8 377 629	8 305 936
------------------	------------------

DN

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	192 890	229 456
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 570	153 360
Utrangering dränering	240 375	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	594 835	382 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 365	27 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	42 276	-2 535
Kassaflöde från löpande verksamhet	642 476	407 367
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 618 049	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 618 049	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-163 474	-123 134
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-163 474	-123 134
Årets kassaflöde	-1 139 047	284 233
Likvida medel vid årets början	2 452 264	2 168 031
Likvida medel vid årets slut	1 313 217	2 452 264

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

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 1,6% av anskaffningsvärdet

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 inanspråkstagande 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 0 kr.

Lån

Av föreningens lån förfaller inga 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 detta lån som kortfristigt

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 375 968	1 348 968
	Hysesintäkt garage och bilplatser	69 650	66 475
	Årsavgift el	63 949	74 036
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	34 560	34 560
	Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 156	5 339
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	43 200	43 200
		1 588 483	1 563 578
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	6 867	0
	Bonus	6 063	5 922
		12 930	5 922
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-10 993	-32 560
	El	-205 942	-216 669
	Uppvärmning	-85 427	-36 061
	Vatten	-89 988	-83 300
	Renhållning	-50 115	-43 159
	TV, bredband, iptelefoni	-77 804	-77 950
	Obligatoriska besiktningar	-8 850	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-139 894	-147 111
	Försäkringar	-16 276	-15 202
	Fastighetsskatt	-48 413	-48 413
	Övriga driftskostnader	-6 445	-13 364
		-740 147	-713 789
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 800	-9 438
	Förvaltningskostnader	-85 867	-78 835
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 640	-5 813
	Föreningsverksamhet	0	-5 817
	Medlemsavgifter HSB	-14 400	-14 400
		-120 707	-114 303
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	0	-208 989
		0	-208 989
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-33 900	-33 700
	Vicevärdsarvode	-15 600	-15 600
	Revisionsarvode	0	-1 200
	Sociala avgifter	-12 190	-12 589
	Utbildning	0	-800
		-61 690	-63 889
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-161 570	-153 360
	Summa avskrivningar	-161 570	-153 360
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-240 375	0
		-240 375	0

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 164 160	9 164 160
Årets försäljning, utrangering byggnad	-428 855	0
Årets investering byggnader	1 618 049	0
Ingående anskaffningsvärde mark	80 600	80 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 433 954	9 244 760

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 459 208	-3 305 848
Årets försäljning, utrangering byggnad	188 481	0
Årets avskrivningar byggnader	-161 570	-153 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 432 297	-3 459 208

Utgående bokfört värde 7 001 657 5 785 552

Bokförda värden byggnader 6 921 057 5 704 952
Bokförda värden mark 80 600 80 600

Fastighetsbeteckning: Hingsten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	12 000 000	3 691 000	15 691 000	15 691 000
Lokaler		134 000		134 000	134 000
		12 134 000	3 691 000	15 825 000	15 825 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalad försäkring	17 573	16 276
	Upplupna ränteutgifter	467	542
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 305	19 305
		37 345	36 123

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringskonto	800 000	1 300 000
		800 000	1 300 000

Not 14	Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	186 155	0	256 179	1 842 702	229 456
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	229 456	-229 456
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			84 000	-84 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					192 890
	Belopp vid årets utgång	186 155	0	340 179	1 988 158	192 890

Not 15	Skulder till kreditinstitut		
--------	-----------------------------	--	--

an

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,66%	2022-03-30	684 000	24 000
Stadshypotek		1,67%	2023-01-30	2 134 501	64 680
Stadshypotek		1,80%	2022-12-01	1 643 666	40 000
Stadshypotek		1,56%	2023-12-01	791 486	18 624
				5 253 653	147 304

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 106 349
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	589 216
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 517 133

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 716 200	6 716 200
Summa ställda säkerheter	6 716 200	6 716 200

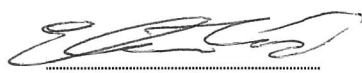
Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	139 229	135 729
Avsättning	9 000	9 000
Uttag	-14 648	-5 500
	133 582	139 229

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	2 169	2 169
	2 169	2 169

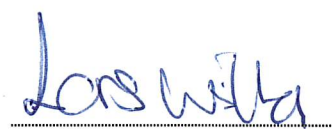
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	10 170	0
Arbetsgivaravgifter	8 361	0
	18 531	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 014	10 712
Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 307	109 692
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 106	9 806
	135 427	130 210

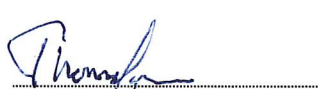
Motala 12/4 2021


Elisabeth Ivkovic


Lars Wikström

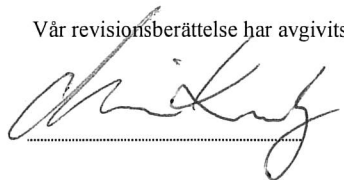

Lars Willén

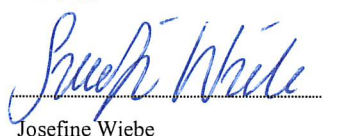

Linus Andersson


Thomas Svensson


Ulla Ståhm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-22


Maria Krantz
Revisor vald av föreningsstämman


Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nykvarn i Motala, org.nr. 724000-0716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nykvarn 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 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 uppger, 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.

an

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 Nykvarn 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 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.

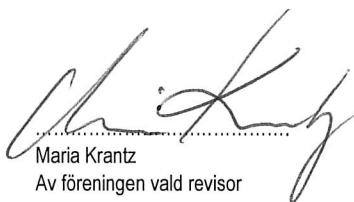
Motala den 22 / 4 2021



Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Krantz

Av föreningen vald revisor