



HSB Bostadsrättsförening Minken nr 286 i Nacka
Org.nr 716419-6557

ÅRSREDOVISNING
för verksamhet under räkenskapsåret 2020
2020-01-01 - 2020-12-31

Årsredovisning för
Brf Minken nr 286 i Nacka
716419-6557

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Minken nr 286 i Nacka, 716419-6557, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 369:5 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	7 928
Förrådslokaler	6	12
Lokaler/Hyresrätt	2	40
Parkeringsplatser	7	-

Föreningens fastighet är byggd 1989. Värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlaberg samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar tre parkeringshus, diverse parkeringar, anläggning för vatten och avlopp, ett kontor/förrådshus, anslutningen för fjärrvärme till Stockholm Exergi (fd. Fortum), anläggningen för sopsug, anläggning för kabel TV ansluten till ComHem, drift och skötsel samt halkbekämpning och snörenhållning av vägnätet utanför kvartersgårdarna.

Föreningens andel är 8,04% (805/10003)

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	7 185 121	7 256 451	7 157 381	7 180 554	7 054 293
Resultat efter finansiella poster	26 773	410 912	-357 060	-172 648	-776 545
Årsavgift, kr/kvm*	890	890	890	890	879
Drift, kr/kvm**	343	369	386	366	360
Belåning, kr/kvm***	11 154	11 207	11 259	11 352	11 404
Soliditet %	21	21	20	20	20

Definitioner: se not 12

DF PH

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 275 184
Rörelsekostnader	-5 564 807
Finansiella poster	-1 683 604
Årets Resultat	26 773
Avskrivningar	2 324 210
Årets sparande	2 350 983
Årets sparande per kvm total yta	295

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och inga höjningar har planerats för 2021.

Covid-19

På grund av Covid-19 pandemin så genomfördes föreningens ordinarie föreningsstämma 2020-05-25 genom poströstning.

Intäkterna för uthyrning av övernattningsrum och Träffen-lokalen har under året varit betydligt mindre på grund av pandemin.

På grund av pandemin har inte några informationsmöten för medlemmar hållits under året.

Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för att det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-12-19.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Undercentral	Installation av bergvärme
2016	Tak	Taken i de höga fastigheterna har bytts ut från betongpannor till plåt och tilläggsisolerats.
2018	Hissar	Hissmoderniseringen för hissar i portarna 62, 64 & 66 slutförd (tot. 3st).
2019	Ventilation i gemensamhets-lokalen Träffen	Ny installation av ventilation i korridor och angränsade rum.
2019	Hissar	Hissmodernisering för hissar i portarna 68 & 70 (tot. 2st)

Under verksamhetsåret genomfört och pågående underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hissar	Modernisering av hissar i port 52 & 74
2020	Pergola på gården	Försetts med nytt tak
2020	Loftgång	Spaljéer på loftgång har bytts ut
2020	Fasader	Mjukfogar har infogats mellan betongblock i fasaderna
2020	Trapphus	Samtliga trapphus har målats
2020	Motionsrum	Nytt motionsrum har iordningställt och utrustats
2020	Träffen	Renovering av parkettgolv
2020	Övernattningsrum	Har målats om och försetts med delvis nya sängar

Ø PT

Pågående och planerat underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2021	Tak, låghus	Betongplattor byts till plåttak
2021	Ytterfasad Träffen	Panelen byts ut samt tilläggsisoleras
2021	Ytteringång till källare	Ytterpanel byts ut
2021	Fasader	Komplettering med mjukfogar (tornhusen)
2021	Skalskydd/låssystem	Befintliga låssystem uppgraderas
2021	Bodar vid pergola	El dras fram för belysning och strömförsörjning
2021	Fastighet	Stamspolning av samtliga rörsystem (även i lägenheter)
2021	Fastighet	Obligatorisk ventilationskontroll OVK kommer att genomföras
2021	Fastighet	Obligatorisk radonmätning kommer att genomföras
2021	Fastighet	3 balkonger kompletteras med fogar och plåtarbeten

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har för avsikt att förbättra föreningens skalskydd (lås i portar och gemensamma utrymmen) och kommer att innan ett nytt nyckel-/passersystem upphandlas presentera olika möjliga alternativ för de boende i föreningen att ta ställning till.

Byte av revisionsfirma, från BoRevision till Stromson Revisionsbyrå, fr.o.m. 2020, dvs. för revideringen av 2019 års räkenskaper.

Fortlöpande aktiviteter

Brf Minken i Jarlaberg är en förening för 55+ boende, vilket bl.a. innebär att vi vill stimulera till gemenskap och goda grannkontakter i social samvaro. Detta för att skapa trygghet i boendet genom att utveckla verksamheter som främjar gemensamma aktiviteter, trivsel och hälsa.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. Vid stämman deltog 77 st. röstberättigade medlemmar varav 8 st genom fullmakt.

2020-01-31 genomfördes en extra föreningsstämma på vilken det beslutades att

- bordlägga frågan om nytt låssystem
- bordlägga frågan om iordningsställande av lokaler för uthyrning
- att byta revisionsfirma till Stromson Revisionsbyrå

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Hjälmsstad	Ordförande
Eva Lossman	Vice ordförande
Johan Enger	Sekreterare/Kassör
Ronny Goetzinger	Ledamot
Birgitta Holm	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot
Anna-Lena Martinsson	Suppleant
Peter Nilsson	Suppleant
Stefan Westermarck	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ronny Goetzinger och Birgitta Holm.

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda styrelsemöten och 3 per capsulam-möten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

df PH

Revisorer

Pirkko Holmberg
Elisabeth von Sivers
Daniel Faxéus

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Stromson Revisionsbyrå KB

Representanter vid HSB:s fullmäktige
Birgitta Holm

Jarlbergs Samfällighet
Birgitta Holm, Ledamot
Peter Nilsson, Suppleant

Valberedning

Gunilla Klint, sammankallande
Lilliane Johannesson
Carin Rejler
Valborg Lassman

Medlemsinformation

Föreningen hade 146 st. medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (148 st. 2019)
Under året har 10 st överlåtelser skett (8 st. 2019)

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 652 993	7 222 534	-420 156	410 912
Omföring av föreg års resultat		200 000	210 912	-410 912
Årets resultat				26 773
Vid årets slut	16 652 993	7 422 534	-209 244	26 773

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-209 244
årets resultat	26 773
Totalt	-182 471
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
balanseras i ny räkning	-382 471
Summa	-182 471

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

DT
PT

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	7 185 121	7 256 451
Övriga rörelseintäkter		90 063	431 028
		<u>7 275 184</u>	<u>7 687 479</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-2 742 742	-2 947 282
Övriga externa kostnader	5	-279 369	-177 806
Personalkostnader och arvoden	4	-218 486	-259 239
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 324 210</u>	<u>-2 198 988</u>
Rörelseresultat		<u>1 710 377</u>	<u>2 104 164</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-1 683 604</u>	<u>-1 693 252</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>26 773</u>	<u>410 912</u>
Resultat före skatt		<u>26 773</u>	<u>410 912</u>
Årets resultat		<u>26 773</u>	<u>410 912</u>

df
pk

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 060 132	108 498 754
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	169 627
Inventarier, verktyg och installationer	8	510 719	382 380
		<u>109 570 851</u>	<u>109 050 761</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 571 351</u>	<u>109 051 261</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 236 196	1 245 663
Övriga fordringar		1 094	9 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 463	175 278
		<u>1 398 753</u>	<u>1 430 427</u>
Kassa och bank		<u>4 972 811</u>	<u>5 969 692</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 371 564</u>	<u>7 400 119</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 942 915</u>	<u>116 451 380</u>

OK PH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 652 993	16 652 993
Fond för yttre underhåll		7 422 534	7 222 534
		<u>24 075 527</u>	<u>23 875 527</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-209 244	-420 156
Årets resultat		26 773	410 912
		<u>-182 471</u>	<u>-9 244</u>
Summa eget kapital		<u>23 893 056</u>	<u>23 866 283</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	88 601 209	89 015 509
		<u>88 601 209</u>	<u>89 015 509</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	414 300	414 300
Fond för inre underhåll		709 660	823 935
Leverantörsskulder		250 730	188 393
Skatteskulder		18 223	12 503
Övriga kortfristiga skulder		65 083	91 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 990 654	2 039 366
		<u>3 448 650</u>	<u>3 569 588</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>115 942 915</u>	<u>116 451 380</u>

df PH

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		26 773	410 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 324 210	2 198 988
		<u>2 350 983</u>	<u>2 609 900</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 350 983	2 609 900
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		31 674	-35 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-120 938</u>	<u>-601 735</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 261 719	1 972 794
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		<u>-2 844 300</u>	<u>-1 588 975</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 844 300	-1 588 975
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		<u>-414 300</u>	<u>-414 300</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-414 300	-414 300
Årets kassaflöde		<u>-996 881</u>	<u>-30 481</u>
Likvida medel vid årets början		5 969 692	6 000 173
Likvida medel vid årets slut		4 972 811	5 969 692

DF PH

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningstid för byggnadsinventarier är 15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 350 756 kronor.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid s.k. paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	7 063 196	7 063 196
Hyror	112 925	189 255
Övriga intäkter	9 000	4 000
Summa	7 185 121	7 256 451

Not 3 Drift och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	626 524	637 377
Reparationer	340 963	408 440
El	318 146	462 635
Uppvärmning	193 891	348 504
Vatten	293 210	256 243
Sophämtning	382 640	245 311
Fastighetsförsäkring	115 052	92 119
Kabel-TV och bredband	154 467	156 338
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	167 790	162 070
Förvaltningsarvoden	150 059	178 245
Summa	2 742 742	2 947 282

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode Styrelse	180 000	180 000
Revisionsarvode	4 000	8 000
Övriga arvoden	4 706	30 624
Sociala kostnader	29 780	40 615
Summa	218 486	259 239

Arvode till styrelsen avser period från stämma till stämma och utbetalas med 9 st 12:e delar i december och 3 st 12:e delar i samband med stämma.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 035	47 882
Administrationskostnader	55 874	39 107
Extern revision	30 159	27 500
Konsultkostnader	98 201	43 217
Medlemsavgifter	20 100	20 100
Summa	279 369	177 806

Handwritten signature/initials

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 683 604	1 693 195
Räntekostnader, övriga	-	57
Summa	1 683 604	1 693 252

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	124 916 773	122 457 903
-Nyanskaffningar	2 844 300	2 458 870
Vid årets slut	127 761 073	124 916 773
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 418 019	-14 260 319
-Årets avskrivning	-2 282 922	-2 157 700
Vid årets slut	-18 700 941	-16 418 019
Redovisat värde vid årets slut	109 060 132	108 498 754
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 838 000	5 838 000
Redovisat värde vid årets slut	5 838 000	5 838 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 600 000	80 600 000
Taxeringsvärde mark	55 460 000	55 460 000
Summa	136 060 000	136 060 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	437 593	390 629
-Nyanskaffningar	-	46 964
-Omklassificeringar	181 743	-
	619 336	437 593
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-55 213	-26 041
-Omklassificeringar	-12 116	-
-Årets avskrivning	-41 288	-29 172
	-108 617	-55 213
Redovisat värde vid årets slut	510 719	382 380

Maskiner och andra tekniska anläggningar har omklassificerats till inventarier, verktyg och installationer.

PH

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Andel i HSB Stockholm

Not 10 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	21 786 187	1,04	2021-09-28	13 369 800	-85 800
SEB	21 786 209	1,27	2022-09-28	14 306 568	-91 500
SEB	21 832 138	2,19	2026-09-28	5 325 000	-237 000
SEB	38 249 878	0,57	2022-12-28	1 500 000	
SEB	39 716 488	2,68	2026-02-28	10 000 000	
Stadshypotek	199 281	1,84	2023-03-30	13 939 920	
Stadshypotek	199 282	2,12	2024-03-30	15 224 110	
Stadshypotek	199 283	2,40	2025-03-30	15 350 111	
				89 015 509	-414 300

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	95 254 000	95 254 000
	95 254 000	95 254 000

Not 11 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Kortfristig del av långfristig skuld	414 300	414 300

DT
Ph

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

**Årsavgift kr/kvm:*

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på på årsavgifterna exklusive eventuellt sparade debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

***Drift kr/kvm:*

Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

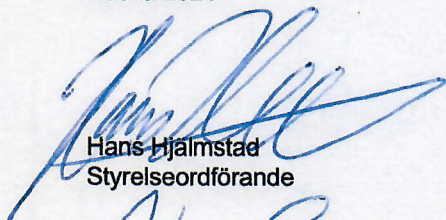
****Belåning kr/kvm:*

Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

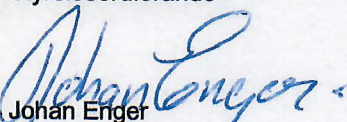
DS PH

Underskrifter

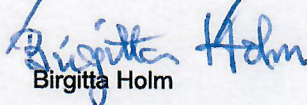
Nacka 2021



Hans Hjalmsjö
Styrelseordförande



Johan Enger



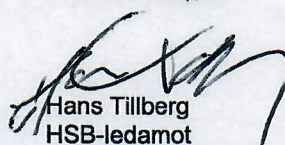
Birgitta Holm



Eva Lossmann
Vice ordförande

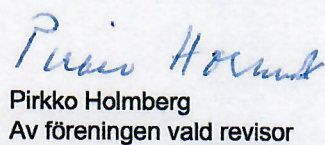


Ronny Goetzinger

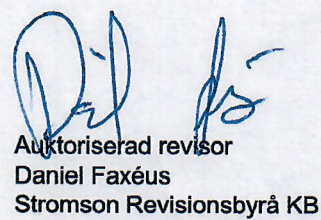


Hans Tillberg
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-15



Pirkko Holmberg
Av föreningen vald revisor



Auktoriserad revisor
Daniel Faxéus
Stromson Revisionsbyrå KB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf.Minken nr.286 i Nacka
Org.nr. 716419-6557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf.Minken nr.286 i Nacka för år 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 "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Intern revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Strömsson

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf.Minken nr.286 i Nacka för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

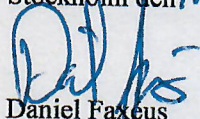
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Strömsson

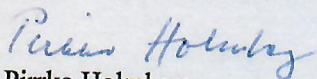
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 mars 2021



Daniel Faxäus
Auktoriserad revisor



Pirrko Holmberg
Intern revisor

Strömberg