



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Flädern i Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-01.

Föreningen som har sitt säte i Örebro, äger fastigheten Flädern 11 i Örebro, som byggdes år 1943.

På fastigheten finns ett bostadshus med 6 uppgångar med adress Hertig Karls allé 75 A - F, Örebro.

Föreningens 51 bostäder fördelar sig enligt följande:

5 st	1 r o k	25,5 m ²
10 st	1 r o k	40,5 m ²
31 st	2 r o k	56,0 m ²
2 st	3 r o k	77,0 m ²
2 st	3 r o k	81,0 m ²
1 st	4 r o k	90,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 673 m²

Inom föreningen finns 5 lokaler och 13 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägget.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning blev under 2020 inställd på grund av Covid -19. Den kommer istället utföras under 2021.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har skötts av företaget Städar 'n.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Helrenoverades	1993
Balkongrenovering	2009
Dagvattenavlopp	2013
Asfaltering av gården	2013
Lägenhetsdörrar	2016
IMD-el, enhetsmätning	2019 



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 (68) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 6 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Robert Ericsson	ordförande
Alexander Davidsson	sekreterare
Ali Mousavi	ledamot
Gösta Boo	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Robert Ericsson, Alexander Davidsson och Ali Mousavi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Robert Ericsson, Alexander Davidsson, Gösta Boo och Ali Mousavi, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Camilla Wargert samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes styrelsen. Sammankallande har varit ordförande Robert Ericsson.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Robert Ericsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma och Alexander Davidsson till suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 på gårdsplan HSB Flädern, Hertig Karls Allé, i Örebro. På stämman deltog 8 (9) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört löpande underhåll. Beslut har tagits att installera ett nytt inpasseringssystem med portal för ökad säkerhet. Detta arbete är planerat att genomföras i början av 2021.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 89 000 kronor.

Underhållsåtgärder som är planerade inom de närmsta åren är översyn av trapphus som vid behov kommer målas om. Översyn av stuprör och hänggrännor samt målning av fönsterkarmar och soprumstak planeras också inom de närmaste åren. Föreningen kommer även se över och byta ut tvättmaskiner och torkrumsutrustning efter behov. *hw*



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 630 011 kr. Under året har föreningen amorterat 112 908 kr. Föreningen har god ekonomi, låg belåningsgrad på fastigheten. Låga räntor på lån med bra spridning av omsättningsdatum: år 2021, 2022, 2023, 2024 och 2025.

Årsavgifterna lämnades oförändrad inför 2020. Även inför 2021 beslutade styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad. Årsavgifterna uppgår till 737 kr/kvm. Från 2020 har föreningen enhetsmätning el, IMD, vilket innebär att de boende betalar för den el hushållet förbrukar. Avläsning sker regelbundet och förbrukningen faktureras i efterhand. Föreningen räknar oförändrade eller en svag höjning av månadsavgifterna under de kommande åren beroende på ränteutveckling och ökade driftskostnader.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

En styrelseledamot har deltagit i en träff angående digital utveckling arrangerad av HSB Mälardalarna. Föreningen har under året informerat medlemmarna om poströstning, IMD el och kommande installation av inpasseringssystem.

Föreningens e-post är hsbfladern@gmail.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 106	2 010	1 989	1 967	1 963
Resultat efter finansiella poster tkr	196	196	20	117	89
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	22%	20%	18%	18%	17%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	737	737	729	722	722
Bankskuld kr/m ²	2 854	2 897	2 920	2 933	2 945
Räntekostnader kr/m ²	38	38	42	48	72
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	20%	27%	27%	28%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	33	54	49	48	49 <i>hu</i>



Förändringar i eget kapital

	Uppl. Avg.	Insatser	Underh.- fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	1 111 596	554 501	196 499
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				196 499	-196 499
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 593	65 593	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			89 000	-89 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					195 842
Belopp vid årets slut	133 335	50 455	1 135 003	727 593	195 842

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	751 000
Disponerat ur UH-fonden	65 593
Avsatt till UH-fonden	- 89 000
Årets resultat	<u>195 842</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	923 434

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	923 434
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 135 003 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 172 435 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.[hw](#)

**HSB Brf Flådern i Örebro**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 105 900	2 009 536
Summa rörelseintäkter		2 105 900	2 009 536

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 397 619	-1 319 636
Planerat underhåll	Not 4	-65 593	-65 980
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-59 173	-58 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-286 462	-267 929
Summa rörelsekostnader		-1 808 846	-1 712 481

Rörelseresultat		297 054	297 055
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-101 212	-100 556
Summa finansiella poster		-101 212	-100 556

Årets resultat		195 842	196 499
-----------------------	--	----------------	----------------

Tilläggssupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-89 000	-143 500
Disposition underhållsfond		65 593	65 980
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-23 407	-77 520

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		172 435	118 979 <i>hw</i>
--	--	----------------	--------------------------

**HSB Brf Flådern i Örebro****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	8 427 930	8 691 659
Mark	Not 9	41 000	41 000
Inventarier	Not 10	192 000	214 733
		<u>8 660 930</u>	<u>8 947 392</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>8 660 930</u>	<u>8 947 392</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	12 102	240
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 556 998	1 330 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 480	29 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 316</u>	<u>60 621</u>
		<u>1 677 896</u>	<u>1 420 358</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 677 896</u>	<u>1 420 358</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>10 338 826</u>	<u>10 367 750</u> <i>hw</i>
------------------	--	-------------------	-----------------------------



HSB Brf Fåldern i Örebro

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 455	50 455
Upplåtelseavgifter	133 335	133 335
Underhållsfond	1 135 003	1 111 596
	1 318 793	1 295 386
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	727 593	554 501
Årets resultat	195 842	196 499
	923 434	751 000
Summa eget kapital	2 242 227	2 046 386
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	6 435 103	5 544 066
	6 435 103	5 544 066
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	1 194 908	2 198 853
Aktuell skatteskuld	142 234	131 117
Fond för inre underhåll	0	2 973
Övriga kortfristiga skulder	55 427	54 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	15 079	540
	Not 17	
	253 847	389 448
	1 661 495	2 777 298
Summa skulder	8 096 598	8 321 364
Summa eget kapital och skulder	10 338 826	10 367 750 <i>hw</i>

**HSB Brf Flådern i Örebro**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	195 842	196 499
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	286 462	267 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	482 304	464 428
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 982	-51 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-111 857	211 327
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 464	623 889
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-185 333
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-185 333
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-112 908	-62 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 908	-62 908
Årets kassaflöde	226 556	375 648
Likvida medel vid årets början	1 330 442	954 794
Likvida medel vid årets slut	1 556 998	1 330 442

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *hw*

**HSB Brf Flådern i Örebro****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,68 %

Motorvärmarruttag 10 %

Enhetsmätning el 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 459 862 kr. (1 459 862 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *hw*



HSB Brf Flädern i Örebro

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 968 828	1 968 828
	Hyror	46 536	44 754
	Övriga avgifter, IMD-el	98 081	0
	Övriga intäkter	21	25
	Bruttoomsättning	2 113 466	2 013 607
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-60
	Hyresbortfall	-4 950	-1 575
	Avsatt till inre fond	-2 436	-2 436
		2 105 900	2 009 536
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	271 713	258 191
	Reparationer	49 604	34 746
	El	173 081	84 843
	Uppvärmning	366 017	407 020
	Vatten	92 872	77 465
	Sophämtning	79 413	78 511
	Övriga avgifter	118 358	113 135
	Förvaltningskostnader	135 818	157 052
	Fastighetsavgift	72 879	70 227
	Övriga driftskostnader	37 863	38 446
		1 397 619	1 319 636
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	65 593	65 980
		65 593	65 980
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	40 322	39 001
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	0	1 500
	Sociala kostnader	13 651	13 236
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		59 173	58 936
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	263 729	263 729
	Inventarier	4 200	4 200
	Tekniska anläggningar	18 533	0
		286 462	267 929
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	101 207	100 306
	Räntekostnader kortfristiga skulder	5	0
	Övriga finansiella kostnader	0	250
		101 212	100 556



HSB Brf Flädem i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 974 573	15 974 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 974 573	15 974 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 282 914	-7 019 185
Årets avskrivningar	-263 729	-263 729
Utgående avskrivningar	-7 546 643	-7 282 914
Bokfört värde	8 427 930	8 691 659
Taxeringsvärde för Flädem 11 i Örebro. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	21 400 000
	21 400 000	21 400 000
Mark - bostäder hyreshus	17 200 000	17 200 000
	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärde totalt	38 600 000	38 600 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	41 000	41 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 000	41 000
Bokfört värde	41 000	41 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	227 333	42 000
Årets investeringar	0	185 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 333	227 333
Ingående avskrivningar	-12 600	-8 400
Årets avskrivningar	-22 733	-4 200
Utgående avskrivningar	-35 333	-12 600
Bokfört värde	192 000	214 733 <i>mv</i>



MSB Brf Fildern i Örebro

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 102	240			
	<u>12 102</u>	<u>240</u>			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	3 915	0			
Skattekonto	8 154	28 130			
Övriga fordringar	1 411	925			
	<u>13 480</u>	<u>29 055</u>			
Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 335	50 455	1 111 596	554 501	196 499
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				196 499	-196 499
Disp. Fond för yttre och enl styrelsebeslut			-65 593	65 593	
Avskott. Fond för yttre och enl underhållsplan			89 000	-89 000	
Årets resultat					195 842
Belopp vid årets slut	<u>133 335</u>	<u>50 455</u>	<u>1 135 003</u>	<u>727 593</u>	<u>195 842</u>
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	201406	1,35%	2021-12-30	1 082 000	0
Stadshypotek AB	298240	1,14%	2022-06-01	2 096 566	10 836
Stadshypotek AB	354398	1,21%	2023-03-01	1 266 500	40 000
Stadshypotek AB	401567	1,13%	2024-12-30	1 099 000	40 000
Stadshypotek AB	432012	1,13%	2025-06-01	2 085 945	22 072
				<u>7 630 011</u>	<u>112 908</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 435 103	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					7 065 471
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				14 049 100	14 049 100
Summa ställda säkerheter				<u>14 049 100</u>	<u>14 049 100</u>
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				112 908	112 908
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 082 000	2 085 945
				<u>1 194 908</u>	<u>2 198 853</u>
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				7 196	0
Källskatt				7 883	0
Övriga kortfristiga skulder				0	540
				<u>15 079</u>	<u>540</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				165 606	149 139
Upplupna räntekostnader				5 058	5 910
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				83 183	234 399
				<u>253 847</u>	<u>389 448</u>



HSB Brf Flädam i Örebro

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Örebro, 2021-05-14

Alexander Davidsson

Robert Ericsson

Gösta Boo

Seyyed Ali Mousavi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19

Camilla Wargert

Av stämman vald revisor

Heléne Malmgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Flådern i Örebro, org.nr. 775000-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flådern i Örebro 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Boeadsdrätskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor 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 maskop, förfälskning, 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. *hw*

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna 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 betydelsefulla iakttagelser har uppträtt 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 Flådern för år 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 ersättningskyldighet 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.

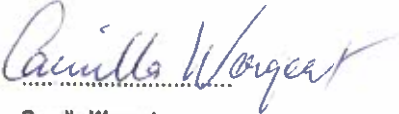
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Örebro den 19/5 2021


Heléne Majgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

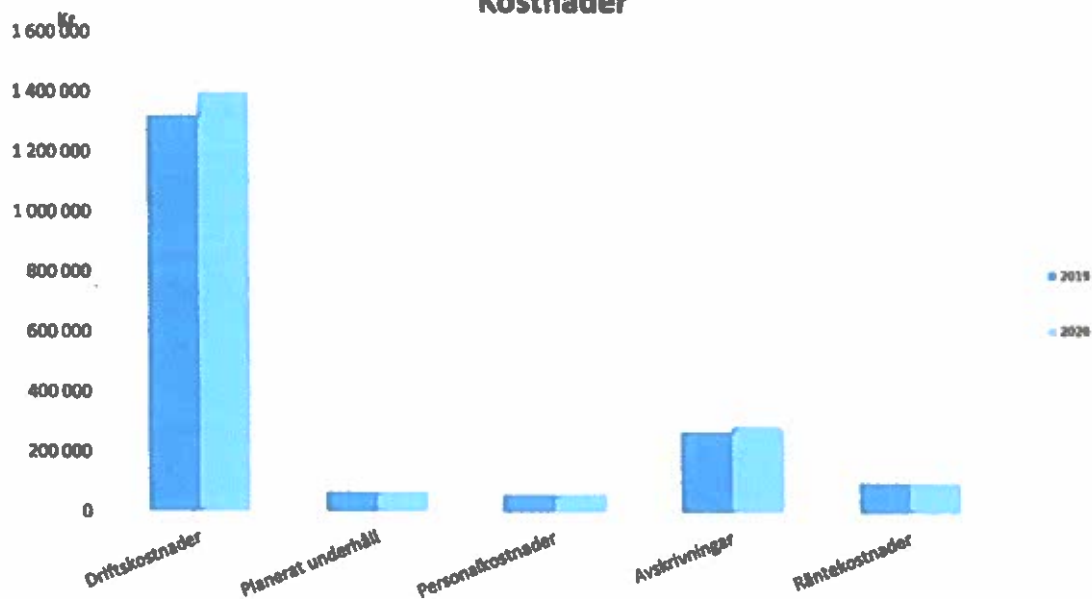

Camilla Wargert

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Flådern i Örebro

Kostnader



Driftkostnader

