



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nålmaskaren i Borås

Org.nr: 764500-2945

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås

Org nr 764500-2945

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Föreningen har sitt säte i Borås.

Föreningens hus byggdes året 1947 på fastigheten Hattmakaren 2 Ombyggnad av fastigheten skedde 1988. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 27 A-C i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, det ingår även bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	372,0 m <sup>2</sup>
		18 st	2 rok	1 088,5 m <sup>2</sup>
		27 st		1 460,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st		125,0 m <sup>2</sup>
P-platser	Hyresrätt	12 st		
		15 st		125,0 m <sup>2</sup>
Totalt		42 st		1 581,5 m <sup>2</sup>

M

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Plåtfasad över entréerna målade.
- Plåtsmygar runt fönster målade.
- Belysning i trapphus och källargång utbytt.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2021 planerar föreningen att byta lägenhetsdörrar samt måla om trapphus.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 856 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget behov att höja månadsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 163 476 kr. Under året har föreningen amorterat 352 740 kr, vilket ger en amorteringstakt på 15 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 34 (fg år 35) medlemmar. 9 st medlemmar har utträtt ut föreningen och 8 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.



Styrelsens sammansättning har under året varit:

Tommie Andersson	ordförande
Kerstin Wahlgren	sekreterare utsedd av HSB Göta
Harri Hemminki	ledamot
Jesper Axelsson	ledamot
Olivia Landh	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommie Andersson och ledamot Harri Hemminki.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommie Andersson, Kerstin Wahlgren, Olivia Landh och Harri Hemminki, två i förening.

Vicevärd har varit Harri Hemminki.

Revisor har varit Inger Öjerhed, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Tommie Andersson med Jesper Axelsson som suppleant

Valberedning har varit styrelsen.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 323	1 310	1 313	1 313	1 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-273	192	191	191	127
Soliditet	26%	29%	26%	24%	21%
Balansomslutning, tkr	7 452	7 648	7 734	7 778	7 912
Eget kapital, tkr	1 947	2 220	2 028	1 837	1 646
Taxeringsvärde, tkr	18 348	18 348	13 571	13 571	13 571
- varav byggnad, tkr	13 178	13 178	10 188	10 188	10 188
Underhållsfond tkr	1 492	1 546	1 370	1 219	1 205
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	856	856	856	856	839
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 265	3 264	3 333	3 437	3 633
Belåningsgrad	28%	28%	40%	40%	42%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	61,4	64,2	63,6	70,7	90,5

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 645	45 000	1 546 283	410 095	191 975
Resultatdisp enl.stämmobeslut -19				191 975	-191 975
				<u>602 070</u>	
Reservering till yttre underhåll -20			137 000	-137 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-191 124	191 124	
Årets resultat					-272 741
Belopp vid årets slut	26 645	45 000	1 492 159	656 194	-272 741

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	602 070
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-137 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	191 124
Årets resultat	<u>-272 741</u>
Till stämmans förfogande	383 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>383 453</u>
	383 453

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 492 159 kr.

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

*Wc*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 323 193	1 310 194
Summa rörelsens intäkter		1 323 193	1 310 194
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 044 191	-710 153
Periodiskt underhåll		-191 124	-41 045
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 300	-22 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 753	-77 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-166 446	-166 446
Summa rörelsens kostnader		-1 499 814	-1 017 955
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 621</b>	<b>292 239</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		983	1 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 102	-101 588
Summa finansiella poster		-96 119	-100 264
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-272 741</b>	<b>191 975</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-272 741</b>	<b>191 975</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-272 741	191 975
Reservering till fond för yttre underhåll		-137 000	-165 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		191 124	41 045
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-218 617</b>	<b>68 020</b>

MU



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

**Balansräkning**

**2020-12-31      2019-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9    Not 6      6 757 665      6 924 111

Mark

54 870      54 870

6 812 535      6 978 981

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7      500      500

500      500

Summa anläggningstillgångar

6 813 035      6 979 481

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0      104 215

Avräkningskonto HSB Göta

519 021      447 672

Övriga fordringar

Not 8      51 499      47 890

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 799      68 720

639 319      668 497

*Kortfristiga placeringar*

Summa omsättningstillgångar

639 319      668 497

**Summa tillgångar**

**7 452 354      7 647 978**

*ju*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

## Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 645	26 645
Upplåtelseavgifter	45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	1 492 159	1 546 283
	<u>1 563 804</u>	<u>1 617 928</u>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	656 194	410 095
Årets resultat	-272 741	191 975
	<u>383 453</u>	<u>602 070</u>

Summa eget kapital 1 947 257 2 219 998

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>270 000</u>	<u>4 863 520</u>
	270 000	4 863 520

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 9 4 893 476	298 109
Leverantörsskulder	153 560	107 658
Skatteskulder	1 484	80
Fond för inre underhåll	5 546	9 974
Övriga skulder	Not 10 260	260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>180 771</u>	<u>148 379</u>
	5 235 097	564 460

Summa skulder 5 505 097 5 427 980

**Summa eget kapital och skulder**

**7 452 354 7 647 978**

Vt



**Noter****2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

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

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Noter**

<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen 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 4 553 004 kr.

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 249 800	1 249 800
	Hyrer	56 601	56 664
	Övriga intäkter	18 392	5 379
	Bruttoomsättning	1 324 793	1 311 843
	Hysesbortfall	-1 600	-1 649
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	143 204	127 345
	Reparationer	198 005	15 585
	El	28 191	32 145
	Uppvärmning	209 609	211 270
	Vatten	81 019	71 684
	Sophämtning	42 865	42 094
	Kabel-TV, internet	30 657	29 924
	Övriga avgifter	18 995	17 395
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 063	40 659
	Förvaltningsarvoden	63 378	61 470
	Övriga driftskostnader	186 205	60 582
		<b>1 044 191</b>	<b>710 153</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 700	9 200
	Medlemsavgifter	13 600	13 600
		<b>23 300</b>	<b>22 800</b>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmaskaren i Borås, 764500-2945

<b>Noter</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	48 900	49 800
	Vicevärdsarvode	9 500	8 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	1 584	2 640
	Sociala kostnader	12 769	15 071
		<u>74 753</u>	<u>77 511</u>
	<b>Totalt</b>	<b>74 753</b>	<b>77 511</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	166 446	166 446
		<u>166 446</u>	<u>166 446</u>

**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 762 576	9 762 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 762 576	9 762 576

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 838 465	-2 672 019
Årets avskrivningar	-166 446	-166 446
Utgående avskrivningar	-3 004 911	-2 838 465

**Utgående bokfört värde** **6 757 665** **6 924 111**

Taxeringsvärde för Hattmakaren 2

Byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	178 000	178 000
	13 178 000	13 178 000

Mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	170 000	170 000
	5 170 000	5 170 000

Taxeringsvärde totalt	18 348 000	18 348 000
-----------------------	------------	------------

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto	51 499	47 890
	51 499	47 890

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	13876193	1,81%	2021-10-11	2 409 561	2 409 561
SBAB	14269886	2,00%	2021-05-20	1 775 223	1 775 223
SBAB	14269932	2,03%	2021-12-06	678 692	678 692
Stadshypotek AB	623389	0,89%	2023-10-30	300 000	30 000
				5 163 476	4 893 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **270 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 399 776

Kortfristig del av långfristig skuld **4 893 476** **298 109**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	9 288 000	9 288 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	260	260
	<b>260</b>	<b>260</b>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	475	0
Övriga upplupna kostnader	50 970	46 543
Förutbetalda hyror och avgifter	129 326	101 836
	<b>180 771</b>	<b>148 379</b>

*pl*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nålmakaren i Borås, 764500-2945

**Noter**

**2020-12-31**


**2019-12-31**

Borås 24-02 2021

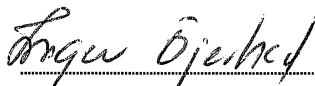
  
.....  
Harri Hemminki

  
.....  
Tommie Andersson

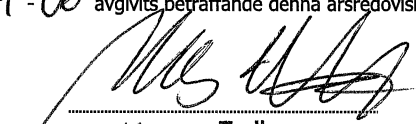
  
.....  
Jesper Axelsson

  
.....  
Kerstin Wahlgren

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 06 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Inger Öjerhed

Inger Öjerhed  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nälmakaren org.nr. 764500-2945.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nälmakaren 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nålmakaren 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

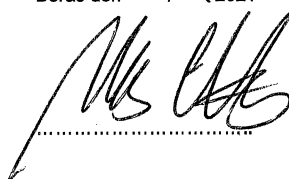
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

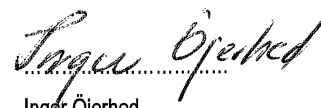
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Borås den 6 / 4 2021



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Inger Öjerhed

Av föreningen vald revisor