



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Prästkragen i Finspång

Org.nr. 716425-9215

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Prästkragen 1,2 och 4 som byggdes år 1961-1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen bildades via en ombildning år 1989, då tre föreningar slogs ihop till en.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Finspång.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Gabriel Olsson	Ordförande	i tur att avgå
Anders Rehn	Vice ordförande	i tur att avgå
Charlotta Adamsson	Sekreterare	
Lars-Olov Hult	Ledamot	i tur att avgå
Mats Johansson	Ledamot	
Susanne Palm	Ledamot	
Andreas Bergström	Ledamot	
Annika Nordström	Ledamot, utsedd av HSB	

Torbjörn Sköld	Suppleant	
Gerd Wass	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Wenner	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Gabriel Olsson, Anders Rehn, Mats Johansson och Lars-Olov Hult, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. Föreningen har inte valt någon egen revisor, utan BoRevision har utfört hela granskningen.



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Gabriel Olsson och Andreas Bergström som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma med Mats Johansson och Lars-Olov Hult som suppleanter.

Valberedning

Valberedare har varit Christer Gårdholt, sammankallande, och Göran Hansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Prästkragen 1, 2 och 4 med adress Södra Storängsvägen 52-64 i Finspångs kommun. Husen byggdes år 1961-64 och innehåller 184 bostäder om 10 581,5 m², 9 lokaler om 242,5 m² samt 28 biluppställningsplatser i varmgarage, 38 st. i kallgarage samt 153 biluppställningsplatser, varav 33 st. med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

52 st.	1 rum och kök
79 st.	2 rum och kök
31 st.	3 rum och kök
22 st.	4 rum och kök

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

- År 2000/01 renoverades badrummen med nya ledningar fram till VA-stammar och nya ytskikt. Samtliga lägenheter utrustades också med jordfelsbrytare.
- År 2005 utfördes ombyggnad till kollektiv elmätning. Renovering av tvättstugor påbörjades.
- År 2006 utfördes fönsterbyte.
- År 2007 utfördes infodring av två st. stammar samt grenanslutningar.
- År 2016 byttes 24 st. garageportar ut samt dålig panel på garagen. Armaturer på belysningsstolpar byttes samt att uteplatsen på Södra Storängsvägen 60 och 64 färdigställdes.
- År 2017 byttes 70 lägenhetsdörrar på Södra Storängsvägen 52 och 54. Tak byttes på garage och ventilationen totalrensades.
- År 2018 byttes 36 garageportar ut.
- År 2019 utfördes dränering vid Södra Storängsvägen 56. Dessutom genomfördes OVK-besiktning samt energideklaration.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Östra
Fastighetsskötarna i Östergötland AB
Eon
Vattenfall
Finspångs kommun
Länsförsäkringar
Sappa
Telia

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel, städning samt vicevärdsuppdrag
Elavtal, el
Elavtal, nät
Vatten och sophantering
Fastighetsförsäkringar
Kabel-TV
Bredband *lx*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen satte i slutet av året igång markarbeten med syfte att utöka antalet parkeringsplatser med 16 st. Projektet innebär även flytt av lekplats. Parkeringsplatserna var i stort sett klara vid årsskiftet. Det som återstår är återställning av gräsyta och målning av p-rutor. Investeringen finns upptagen i bokslutet som pågående nyanläggning och kommer efter färdigställandet att skrivas av på 20 år.

Underhåll/investeringar

Följande underhåll har gjorts under året:

- Serviceåtgärder på värmepumpar
- Åtgärder efter OVK-besiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande.

Föreningen har underhållsplaner på 10, 20 och 40 års sikt, vilka revideras årligen. Planerna ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Avsättningen sker enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under året har överlåtelse av 15 (17) bostadsrätter genomförts. Föreningen äger fyra återlämnade lägenheter, varav tre hyrs ut.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 214 (210). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Fritidsverksamhet

Föreningen har ett uthyrningsrum som medlemmarna kan hyra åt sina övernattningsgäster. Samlingslokalen, som är fullt utrustad med porslin, glas m.m., kan hyras för enklare tillställningar.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare.



Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	7 135	6 920	6 784	6 784	6 794
Årets resultat, tkr	473	-72	1 116	781	1 149
Balansomslutning, tkr	33 766	33 063	34 250	33 736	32 719
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	674	655	642	642	643
Driftkostnad, kr/kvm *	576	583	516	464	470
Ränta, kr/kvm	24	27	28	36	39
Lån, kr/kvm	1 889	1 888	1 995	2 021	2 045
Fond för yttre underhåll, tkr	5 678	5 422	5 517	5 148	4 990
Likviditet %	423%	470%	508%	436%	500%
Soliditet %	31%	30%	30%	27%	25%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl. låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

*I driftkostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 674 kr/m² inklusive hushållsel och bredband.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	902 938	0	5 421 579	3 815 627	-72 234	10 067 910
Upplåtelse av bostadsrätt enl stämmobeslut	1 171	3 829				5 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-72 234	72 234	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			389 000	-389 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-132 147	132 147		0
Årets resultat					473 431	473 431
Belopp vid årets utgång	904 109	3 829	5 678 432	3 486 540	473 431	10 546 341



Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 486 540
Årets resultat	473 431
Summa till stämmans förfogande	3 959 971

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 959 971
-----------------------------------	-----------

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



HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 585 954	7 389 041
Övriga rörelseintäkter	3	33 269	211 119
Summa rörelseintäkter		7 619 223	7 600 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 794 875	-5 864 756
Övriga externa kostnader	5	-351 254	-449 506
Underhåll enligt plan	6	-132 147	-450 000
Personalkostnader och arvoden	7	-90 516	-82 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-553 420	-551 401
Summa rörelsekostnader		-6 922 212	-7 397 835
Rörelseresultat		697 011	202 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 721	21 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 301	-296 199
Summa finansiella poster		-223 580	-274 560
Resultat efter finansiella poster		473 431	-72 234
Årets resultat		473 431	-72 234

Tilläggsupplysning

Årets resultat	473 431	-72 234
Reservering till fond yttre underhåll	-389 000	-355 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	132 147	450 000
Överskott	216 579	22 766

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

ix



HSB - där nöjdheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 501 581	21 046 923
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 254	34 332
Pågående nyanläggning	10	330 043	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 857 877	21 081 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 858 377	21 081 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 215	6 088
Övriga fordringar	12	105 391	13 061
Avräkningskonto HSB Östra		2 442 596	1 868 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		358 841	393 824
Summa kortfristiga fordringar		2 908 043	2 281 689
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	10 000 000	9 700 000
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	9 700 000
Summa omsättningstillgångar		12 908 043	11 981 689
SUMMA TILLGÅNGAR		33 766 421	33 063 444

NS



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Prästkragen i Finspång

716425-9215

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		904 109	902 938
Upplåtelseavgifter		3 829	0
Fond för yttre underhåll		5 678 432	5 421 579
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 586 370	6 324 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 486 540	3 815 627
Årets resultat		473 431	-72 234
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 959 971	3 743 393
Summa eget kapital		10 546 341	10 067 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 278 572	18 548 166
Summa långfristiga skulder		13 278 572	18 548 166
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	7 166 314	2 173 680
Leverantörsskulder		1 313 935	709 942
Aktuella skatteskulder		115 916	63 940
Övriga skulder	16	313 823	346 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 031 519	1 153 288
Summa kortfristiga skulder		9 941 507	4 447 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 766 421	33 063 444

NA

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader: 1,3%

Garage byggår 1976 och 2018: 2,8%

Garage byggår 1996: 2,1%

Markanläggning: 5%

Inventarier: 20%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 8 783 tkr.

2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	7 135 308	6 919 596
Hyor	444 073	468 698
Avgiftsbortfall	-2 288	0
Hysesbortfall	-20 656	-30 387
Gemensamhetslokal/övernattningsrum	7 800	11 200
Överlåtelse-/pansättningsavgift	21 717	27 167
Avsättning till inre fond	0	-7 233
Summa nettoomsättning	7 585 954	7 389 041

3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bonus HSB	0	11 487
Återbäring från försäkringsbolag	31 069	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	197 432
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 200	2 200
Övriga rörelseintäkter	33 269	211 119

IX



HSB - där möjligheterna bör

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	799	4 838
Löpande underhåll	785 146	850 218
Elavgifter	1 365 514	1 468 690
Uppvärmningsavgifter	881 257	947 961
Vatten och avlopp	832 170	781 932
Sophämtning	96 641	100 624
Försäkringar	172 867	164 647
Kabel-TV	200 190	196 709
Bredband	489 244	286 510
Fastighetsskötsel	737 174	855 102
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	195 544	195 544
Förbrukningsinventarier	38 329	11 982
Summa driftskostnader	5 794 875	5 864 756

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	8 225
Revisionsarvoden	20 081	19 622
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	177 916	175 100
Övriga förvaltningskostnader	38 528	49 104
Konsultarvoden	19 828	87 313
Medlemsavgift HSB	65 150	65 150
Övriga kostnader, avdragsgilla	530	1 910
Möteskostnader	6 070	12 956
Överlåtelse-/pansättningsavgift	23 151	30 126
Summa övriga externa kostnader	351 254	449 506

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	132 147	450 000
Summa underhåll enligt plan	132 147	450 000

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	58 280	58 935
Övriga arvoden	16 500	7 026
Sociala avgifter	15 736	15 232
Övriga personalkostnader	0	978
Summa personalkostnader och arvoden	90 516	82 171

Föreningen har ingen anställd personal.

no

8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 423 423	39 423 423
Ingående anskaffningsvärde mark	252 400	252 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	252 133	252 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 927 956	39 927 956
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 881 033	-18 335 690
Årets avskrivningar	-545 342	-545 342
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 426 375	-18 881 033
Utgående redovisat värde	20 501 581	21 046 923
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 200 000	48 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	181 000	181 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 668 000	15 668 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	213 000	213 000
Totalt taxeringsvärde	64 262 000	64 262 000

Fastighetsbeteckning: Prästkragen 1, 2 och 4

9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	82 946	42 556
Årets investeringar (teakbord och fätöljer)	0	40 390
Utgående anskaffningsvärde	82 946	82 946
Ingående avskrivningar enligt plan	-48 615	-42 556
Årets avskrivningar	-8 078	-6 059
Utgående avskrivning enligt plan	-56 693	-48 615
Utgående redovisat värde	26 254	34 332

10 Pågående nyanläggning	2020-12-31	2019-12-31
Årets investering (markanläggning, p-platser)	330 043	0
Utgående redovisat värde	330 043	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav			2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB			500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav			500	500
12 Övriga fordringar			2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto			13 061	13 061
Fordran Telia			92 330	0
Summa övriga fordringar			105 391	13 061
13 Övriga kortfristiga placeringar			2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB			10 000 000	9 700 000
Summa kortfristiga placeringar			10 000 000	9 700 000
14 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,36	2021-03-30	6 964 646	7 039 938
Stadshypotek AB	1,00	2022-01-30	1 633 031	1 650 735
Stadshypotek AB	1,40	2022-12-30	2 691 711	2 748 679
Stadshypotek AB	1,40	2022-12-30	2 691 220	2 748 176
Stadshypotek AB	1,10	2024-12-01	4 567 558	4 617 206
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	1 025 022	1 036 042
Stadshypotek AB	0,70	2025-10-30	871 698	881 070
			20 444 886	20 721 846
Nästa års amortering beräknas uppgå till			276 960	276 960
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 889 354	1 896 720
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 278 572	18 548 166
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 107 840	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			19 060 086	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			25 752 000	25 752 000
Summa ställda säkerheter			25 752 000	25 752 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	276 960	276 960
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	6 889 354	1 896 720
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 166 314	2 173 680
16 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	313 823	346 518
Summa övriga kortfristiga skulder	313 823	346 518
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	346 518	369 959
Uttag under året	-32 695	-30 674
Avsättning	0	7 233
Utgående värde	313 823	346 518
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	58 280	55 900
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	15 736	17 564
Upplupna räntekostnader	49 242	50 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 390	418 814
Förskottsbetalda hyror och avgifter	622 872	610 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 031 519	1 153 288



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Prästkragen i Finspång

716425-9215

Finspång 22/4-21

Gabriel Olsson

Charlotta Adamsson

Mats Johansson

Susanne Palm

Anders Rehn

Lars-Olov Hult

Andreas Bergström

Annika Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats 10/5-2021

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prästragen i Finspång, org.nr. 716425-9215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prästragen i Finspång för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Prästkragen i Finspång för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan så vill jag framföra följande. Enligt föreningens stadgar så ska revisorerna vara lägst två till antalet.

Stockholm den 10/5 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor