



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Soldaten i Finspång

Org.nr. 725000-2545

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 fastigheten Soldaten 4 i Finspång som färdigställdes år 1953 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1 oktober 2018. Föreningen har sitt säte i Finspång.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer


Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ingela Wilhelmsson	ordförande	
Kerstin Johansson	sekreterare	i tur att avgå
Jan Andersson	ledamot	i tur att avgå
Elvira Johansson	ledamot	i tur att avgå
Feridoun Ekbatan Khalajestan	ledamot	
Alejandro Rodriguez Negrin	ledamot	
Christer Karlsson	ledamot	HSB representant

Firmatecknare har varit Ingela Wilhelmsson, Elvira Johansson, Kerstin Johansson och Christer Karlsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har under året varit Rasmus Jönsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. 



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ingela Wilhelmsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Kerstin Johansson som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Solveig Hedman, ordförande och Adriena Martin.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Soldaten 4 i Finspångs kommun med adress Ekmans väg 22. Husen färdigställdes år 1953 och innehåller 19 bostäder om 919 m<sup>2</sup>, 1 bostadsrättslokal om 90 m<sup>2</sup>.

Föreningen har nio bilupställningsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

6 st.	1 rum och kök
5 st.	2 rum och kök
6 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

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

Installation av värmepump, renovering av badrum samt byte av avloppsstammar i samtliga lägenheter.	2003
Byte samtliga balkongfronter	2007
OVK-åtgärder	2008
Nytt yttertak, nya hängrännor, stuprör och skorstensbeslag samt övriga plåt detaljer. Montering av skyddsräcken, takbryggor, snörasskydd och säkerhetsanordningar.	2010
Nya lägenhetsdörrar, nytt låssystem samt fastighetsboxar.	
Samtliga fönster målades	2011
Nya hängrännor och stuprör på burspråken	2012
Renovering av tvättstuga och torkrum. OVK utfördes. De övre balkongerna förseddes med skärmtak.	2015
Upprustning av utemiljön har påbörjats i form av en uteplats och cykelplats	2016
Nytt staket och en uteplats iordningställdes.	2018
Byte av elinstallationer i form av nya 3 fas stigarledningar m.m.	2019

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Vattenfall, Eon	Elavtal, el och nät
Bixia	Elavtal, el
Telia	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Energikontroll i Söderköping AB	Serviceavtal värmepump



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Skyddsrum, cykelrum, korridorer och el-central i källaren har fräschats upp. Tak, väggar, dörrar och golv har målats. Kostnaden uppgick till 63 413 kr.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Övrig föreningsinformation

#### Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 (21). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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

#### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Under 2021 kommer OVK-besiktning att utföras.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov enligt underhållsplanen. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2021.

### Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	703	703	633	633	633
Årets resultat, tkr	146	129	131	119	-3
Balansomslutning, tkr	3 696	3 614	3 454	3 373	3 289
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	764	764	689	689	689
Driftkostnad, kr/kvm *	514	522	500	452	458
Ränta, kr/kvm	17	28	32	45	58
Lån, kr/kvm	2 453	2 511	2 569	2 626	2 684
Fond för yttre underhåll, tkr	207	147	134	84	82
Likviditet %	321%	267%	329%	383%	350%
Soliditet %	26%	22%	20%	16%	13%



Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive 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 (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast med 11 % för lägenheter och 3 % för lokaler den 1 januari 2019 i samband med övergång till gemensam el.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 665	147 061	506 862	128 971	807 560
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			128 971	-128 971	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		140 000	-140 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-79 843	79 843		0
Årets resultat				145 801	145 801
Belopp vid årets utgång	24 665	207 218	575 677	145 801	953 361

### Förslag till resultatdisposition

#### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	575 677
Årets resultat	145 801
<b>Summa till stämmans föfogande</b>	<b>721 478</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	721 478
-----------------------------------	---------

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

*M*



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Soldaten i Finspång

725000-2545

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	832 628	830 788
Övriga rörelseintäkter	3	5 906	9 437
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>838 534</b>	<b>840 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-411 150	-418 012
Övriga externa kostnader	5	-86 699	-80 248
Underhåll enligt plan	6	-79 843	-77 978
Personalkostnader och arvoden	7	-20 421	-21 036
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-78 477	-78 477
Övriga rörelsekostnader	8	0	-7 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-676 590</b>	<b>-683 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>161 944</b>	<b>156 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		987	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 130	-27 976
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-16 143</b>	<b>-27 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>145 801</b>	<b>128 971</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>145 801</b>	<b>128 971</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	145 801	128 971
Reservering till fond yttre underhåll	-140 000	-91 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	79 843	77 978
<b>Överskott</b>	<b>85 644</b>	<b>115 949</b>

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



HSB - där möjligheterna bor

## HSB Brf Soldaten i Finspång

725000-2545

### BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 650 499	2 728 976
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 650 499</b>	<b>2 728 976</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 650 999</b>	<b>2 729 476</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 537	2 519
Avräkningskonto HSB Östra		616 471	664 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 870	17 781
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>644 878</b>	<b>684 782</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	400 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 044 878</b>	<b>884 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 695 877</b>	<b>3 614 258</b>

PA

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 665	24 665
Fond för yttre underhåll		207 218	147 061
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>231 883</b>	<b>171 726</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		575 677	506 862
Årets resultat		145 801	128 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>721 478</b>	<b>635 834</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>953 361</b>	<b>807 560</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	629 760	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>629 760</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 845 491	2 533 435
Leverantörsskulder		112 363	124 515
Aktuella skatteskulder		8 181	4 738
Övriga skulder	15	36 058	35 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	110 663	108 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 112 756</b>	<b>2 806 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 695 877</b>	<b>3 614 258</b>

N

## 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:

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

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.

Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	761 968	761 968
Hyror	16 680	14 760
Hysesbortfall	-80	0
Intäkter konsumtionsavgift	55 512	55 512
Avsättning till inre fond	-1 452	-1 452
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>832 628</b>	<b>830 788</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Överlåtelseavgift	3 549	3 489
Pantförskrivningsavgift	2 357	455
Bonus	0	5 493
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 906</b>	<b>9 437</b>





HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2020	2019
Löpande underhåll	40 946	25 439
Elavgifter	144 889	163 470
Vatten och avlopp	68 946	60 881
Sophämtning	10 224	10 222
Övrig renhållning	855	1 200
Försäkringar	12 264	11 357
Kabel-tv	55 649	55 708
Fastighetsskötsel	58 394	70 752
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	18 983	18 983
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>411 150</b>	<b>418 012</b>

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	11 925	7 825
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	45 648	44 592
Övriga förvaltningskostnader	6 228	7 773
Konsultarvoden	3 940	3 769
Medlemsavgift HSB	11 030	11 030
Övriga kostnader, avdragsgilla	500	1 000
Möteskostnader	119	305
Överlåtelseavgift	7 309	3 954
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>86 699</b>	<b>80 248</b>

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	79 843	77 978
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>79 843</b>	<b>77 978</b>

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	17 060	16 500
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Kostnadsersättningar	0	222
Sociala avgifter	2 361	3 314
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>20 421</b>	<b>21 036</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Övriga kostnader	0	7 893
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>7 893</b>

*Handwritten mark*



HSB - där möjligheterna bor

9 Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1953

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 986 781	3 794 855
Ingående anskaffningsvärde mark	28 000	28 000
Årets investering byggnader	0	160 360
Årets omklassifisering	0	255 626
Årets försäljning/utrangering	0	-224 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 014 781</b>	<b>4 014 781</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-1 285 805	-1 423 495
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	216 167
Årets avskrivningar	-78 477	-78 477
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 364 282</b>	<b>-1 285 805</b>

**Utgående redovisat värde**

**2 650 499**      **2 728 976**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 013 000	4 013 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	186 000	186 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 378 000	1 378 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	95 000	95 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>5 672 000</b>	<b>5 672 000</b>

Fastighetsbeteckning: Soldaten 4

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2020-12-31

2019-12-31

Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31

2019-12-31

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 870	17 781
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>17 870</b>	<b>17 781</b>

12 Övriga kortfristiga placeringar

2020-12-31

2019-12-31

Räntebärande konto HSB	400 000	200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>400 000</b>	<b>200 000</b>

*nr*

**13 Skulder till kreditinstitut** 2020-12-31      2019-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,49	2021-01-29	193 654	197 934
Stadshypotek AB	0,47	2021-12-01	712 324	729 696
Stadshypotek AB	0,45	2022-12-01	645 120	660 480
Stadshypotek AB	0,59	2021-09-30	646 720	661 760
Stadshypotek AB	0,49	2021-01-29	277 433	283 565
			<b>2 475 251</b>	<b>2 533 435</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till			58 184	58 184
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 787 307	2 475 251
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>629 760</b>	<b>0</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			232 736	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 184 331	

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar			3 078 200	3 078 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>3 078 200</b>	<b>3 078 200</b>

**14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut** 2020-12-31      2019-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			58 184	58 184
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 787 307	2 475 251
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 845 491</b>	<b>2 533 435</b>

**15 Övriga skulder** 2020-12-31      2019-12-31

Personalens källskatt			5 418	5 250
Lagstadgade sociala avgifter			2 361	3 314
Medlemmars reparationsfond/inre fond			28 279	26 827
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>			<b>36 058</b>	<b>35 391</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång			26 827	25 375
Avsättning			1 452	1 452
<b>Utgående värde</b>			<b>28 279</b>	<b>26 827</b>

HA



HSB - där möjligheterna bor

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-12-31

2019-12-31

Upplupna räntekostnader	857	783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 134	21 485
Förskottsbetalda hyror och avgifter	80 672	86 351
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>110 663</b>	<b>108 619</b>

Finspång 19/12 2021

Ingela Wilhelmsson

Kerstin Johansson

Elvira Johansson

Jan Andersson

Feridoun Ekbatan Khalajestan

Alejandro Rodriguez Negrin

Christer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3-2021

Rasmus Jönsson  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Soldaten i Finspång, org.nr. 725000-2545

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Soldaten i Finspång för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Soldaten i Finspång för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 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.

Norrköping den 23/3-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rasmus Jönsson  
Av föreningen vald revisor