



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gladan i Motala

Org nr 724000–0724

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 77:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1943 på fastigheterna Gladan 2 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Borgmästaretorget 3 A-C.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 24 bostäder med en sammanlagd yta av 1 104 kvm. Medelytan för bostäder är ca 46 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	456
2 rum	12	648
Lägenheter bostadsrätt	24	1 104
Lokaler hyresrätt	2	
Parkeringsplatser	11	



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Sören Andersson, ordförande.
Lars Lind, Sekreterare.
Maria Ericson, Styrelsesuppleant.
Göran Pettersson, HSB ledamot.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Lind och Maria Ericson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.
Föreningens firma har under året tecknats av Sören Andersson, Lars Lind och Göran Pettersson.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 30 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2020.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon föreningsvald revisor, utan BoRevision AB utför hela granskningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Sören Andersson

Ersättare: Lars Lind

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dag Spels.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts. Nytt låssystem i hela fastigheten.

Historiskt underhåll

År	Åtgärd
2019	Nya låskistor i tamburdörrar.
2018	Byte av tvättmaskin
2017	Energideklaration
2016	Ny undercentralfjärrvärme, nya lägenhetsdörrar, fasadtvätt
2013	Renovering tvättstuga samt torkrum



Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: Målning av fönsterbrädor samt kring fönster och reparation av sockel och målning. Byte torktumlare, samt avfuktare till torkrum.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Lars Lind varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 736 kr/kvm. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 4 816 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 705 105 kr. Under året har föreningen amorterat 43 653 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 152 718 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	837	806	797	815	806
Rörelseresultat (tkr)	176	179	277	199	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	100	249	169	21
Balansomslutning (tkr)	3 842	3 728	3 653	3 444	3 442
Fond för yttre underhåll (tkr)	486	505	481	500	472
Soliditet (%)	50%	47%	46%	41%	36%

Definitioner av nyckeltalen:

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.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 325	36 535	504 839	1 097 011	100 147	1 765 857
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	100 147	-100 147	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			33 000	-33 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-51 625	51 625		
Årets resultat					152 718	
Belopp vid årets utgång	27 325	36 535	486 214	1 215 783	152 718	1 918 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 197 158
Disposition ur Fond för yttre underhåll	51 625
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-33 000
Årets resultat	152 718
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	1 368 501

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 368 501
-------------------------	-----------

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



RESULTATRÄKNING		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	837 306	805 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 117	3 674
Summa rörelseintäkter		846 423	809 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-402 702	-406 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 814	-95 099
Underhåll enligt plan	Not 6	-51 625	-9 652
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 663	-36 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-81 356	-81 359
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-700
Summa rörelsekostnader		-670 159	-630 238
Rörelseresultat		176 264	179 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 133	2 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 679	-29 334
Summa finansiella poster		-23 546	-27 292
Resultat efter finansiella poster		152 718	151 847
Inkomstskatt	Not 10	0	-51 700
Årets resultat		152 718	100 147

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	152 718	100 147
Reservering till fond för yttre underhåll	-33 000	-33 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	51 625	9 652
Överföring till balanserat resultat	171 343	76 799



Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>2 301 180</u>	<u>2 382 536</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		2 301 180	2 382 536
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 301 680	2 383 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		650 870	501 332
Aktuell skattefordran	Not 13	46 089	0
Övriga kortfristiga fordringar		9 031	12 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>34 204</u>	<u>32 053</u>
Summa kortfristiga fordringar		740 193	545 473
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		1 540 193	1 345 473
Summa tillgångar		3 841 873	3 728 509

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	27 325	27 325
Upplåtelseavgifter	36 535	36 535
Fond för yttre underhåll	486 214	504 839
Summa bundet eget kapital	550 074	568 699

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 215 783	1 097 011
Årets resultat	152 718	100 147
Summa fritt eget kapital	1 368 501	1 197 158

Summa eget kapital

Not 16 **1 918 575** **1 765 857**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 657 105	1 709 530
Summa långfristiga skulder		1 657 105	1 709 530

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		48 000	39 228
Medlemmarnas inre fond	Not 18	52 410	51 463
Leverantörsskulder		72 424	46 167
Aktuell skatteskuld	Not 19	0	40 573
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 829	4 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	89 529	70 957
Summa kortfristiga skulder		266 193	253 122

Summa skulder

1 923 298 **1 962 652**

Summa eget kapital och skulder

3 841 873 **3 728 509**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	152 718	151 847
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	81 356	81 359
Årets inkomstskatt	0	-51 700
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>234 074</u>	<u>181 506</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 182	18 356
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 299	14 930
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>193 190</u>	<u>214 792</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-43 653	-39 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-43 653</u>	<u>-39 228</u>
Årets kassaflöde	149 537	175 564
Likvida medel vid årets början	1 301 332	1 125 768
Likvida medel vid årets slut	1 450 869	1 301 332

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 178 569 kr.

Lån

Av föreningens lån förfaller inga till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	813 972	798 036
	Hysesintäkt lokaler	4 200	4 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	6 600	6 550
	Avsatt till inre fond	-6 996	-6 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 250	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 280	3 913
	Återvunna hyres- avgifts- och kundfordringar	9 000	0
		837 306	805 703
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	4 300	0
	Bonus	4 817	3 674
		9 117	3 674
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 755	-9 450
	El	-21 200	-25 894
	Uppvärmning	-148 939	-154 580
	Vatten	-36 115	-28 557
	Renhållning	-30 760	-25 557
	TV, bredband, iptelefoni	-31 129	-30 380
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-81 970	-82 023
	Försäkringar	-23 938	-22 799
	Fastighetsskatt	-22 848	-22 848
	Övriga driftskostnader	-3 048	-4 774
		-402 702	-406 862
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 300	-11 136
	Förvaltningskostnader	-64 466	-73 909
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 730	-2 093
	Föreningsverksamhet	-516	0
	Kontorsutrustning och -material	-942	-1 751
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 260	-1 260
	Medlemsavgifter HSB	-9 600	-9 600
	Stämma och styrelse	0	-1 350
	Kundförluster m m	0	6 000
		-97 814	-95 099
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-51 625	-9 652
		-51 625	-9 652
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-8 100	-7 500
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Övriga personalkostnader	-93	0
	Sociala avgifter	-4 470	-5 066
		-36 663	-36 566



Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-81 356	-81 359
	Summa avskrivningar	-81 356	-81 359
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
	Registreringsbevis	0	-700
		0	-700
Not 10 Inkomstskatt			
	Skatt försäljning lägenhet 2018	0	-51 700

Not 11 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2066			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		4 940 108	4 940 108		
Ingående anskaffningsvärde mark		19 400	19 400		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		4 959 508	4 959 508		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 576 972	-2 495 613		
Årets avskrivningar byggnader		-81 356	-81 359		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 658 328	-2 576 972		
Utgående bokfört värde		2 301 180	2 382 536		
Bokförda värden byggnader		2 281 780	2 363 136		
Bokförda värden mark		19 400	19 400		
Fastighetsbeteckning: Gladan 2					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	5 600 000	2 016 000	7 616 000	7 616 000
		5 600 000	2 016 000	7 616 000	7 616 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 13 Aktuell skattefordran		2020-12-31	2019-12-31
Övrig Skattefordran		46 089	0
		46 089	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		25 852	23 938
Upplupna ränteintäkter		467	333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 885	7 782
		34 204	32 053

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
Placeringskonto		800 000	800 000
		800 000	800 000

Not 16 Eget kapital		2020-12-31	2019-12-31		
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 325	36 535	504 839	1 097 011	100 147
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	100 147	-100 147
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			33 000	-33 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-51 625	51 625	
Årets Resultat					152 718
Belopp vid årets utgång	27 325	36 535	486 214	1 215 783	152 718

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,31%	2023-12-30	1 705 105	48 000
				1 705 105	48 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 657 105**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 192 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 465 105

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 546 470	3 546 470
Summa ställda säkerheter	3 546 470	3 546 470

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	51 463	49 059
Avsättning	6 996	6 996
Uttag	-6 049	-4 592
	52 410	51 463

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	40 573
	0	40 573

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 801	2 850
Arbetsgivaravgifter	2 028	1 884
	3 829	4 734

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	1 989
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 722	57 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 807	11 507
	89 529	70 957

Motala 6/4 2021


Göran Pettersson


Lars Lind


Sören Andersson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gladan i Motala, org.nr. 724000-0724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gladan i Motala 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 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 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 Gladan i Motala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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.

Övriga upplysningar

Vid revisionen har det framkommit att det inte finns någon föreningsvald revisor i föreningen. Enligt föreningens stadgar skall föreningen ha två revisorer varav föreningsstämman väljer en revisor och en revisorssuppleant.

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

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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Motala den 11 / 4 2021



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor