



Styrelsen för HSB Brf Norrängen i Huskvarna

Org.nr: 726000-3509

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna

Org. nr. 726000-3509

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 Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951-1952 på fastigheten Vetekornet 2 och Kroatorpet 2 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st bostadshus med 58 uppgångar med adresserna: Strandvägen 14-18 och Hagstensgatan 1-6, 8, 10, 12.

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 bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27	st	1	rok	1 057,5	m ²
		66	st	2	rok	3 871,5	m ²
		75	st	3	rok	5 866,5	m ²
		46	st	4	rok	4 380,0	m ²
		214	st			15 175,5	m ²
Lokaler	Hysesrätt	5	st			86,0	m ²
Garage	Hysesrätt	57	st			675,0	m ²
P-platser	Hysesrätt	81	st				
		143	st				
Totalt		357	st			15 936,5	m ²

AK

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

- Slutförande av balkongrenovering samt påbörjande av ny markanläggning. (2011)
- Fortsatt arbete med markanläggning samt mögelsanering garage. (2012)
- Fortsatt arbete med markanläggning. Totalrenovering av samtliga radhuskällare, ny belysning samtliga trappuppgångar. Målning och byte av belysning i samtliga garage. (2013)
- Färdigställande av utemiljö, ny ledbelysning i och utanför entréer. (2014)
- Ny belysning i trapphus och källare. (2015)
- 4 st nya tvättstugor samt renovering av samlingssal och ny källarbelysning. (2016)
- Ny belysning på vindar samt renovering av övernattningsrum (2017)
- Nya kulvertar, fjärrvärmecentraler, soprum samt renovering av källare i radhus. (2018)
- Nya vinds- och källardörrar samt nya soprum. (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av tak på radhus Hagstensgatan 6-10.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

För år 2021 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av tak på radhus Hagstensgatan 2-4-8.

För år 2022 och framåt planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fiber
- Laddstolpar för el
- Avslutande etapp av takbyte på radhus.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 583 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

AK

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB
- Drift- och serviceavtal med Jönköpings Energi avseende fjärrvärmecentraler
- Avtal om arrende av 46 p-platser finns med Jönköpings Kommun. Avtalet förlängs med 5 år i sänder och är nu bundet till 2022-09-30.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. På stämman deltog 52 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 273 (273) medlemmar, varav 215 (215) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (21) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bo Nordström	ordförande
Roland Alm	vice ordförande
Torgny Krig	sekreterare
Anders Gustafsson	ledamot
Therese Jonsson	ledamot
Pierre Koch	ledamot utsedd av HSB Göta
Sofie Arvidsson	suppleant
Njegos Mastilo	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bo Nordström, Torgny Krig och Anders Gustafsson samt suppleanterna Sofie Arvidsson och Njegos Mastilo.

Styrelsen har under året hållit 10 (12) sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Nordström, Roland Alm, Torgny Krig och Anders Gustafsson, två i förening.

Styrelsen har gemensamt varit vicevärdar.

Revisor har varit Mats Jangefors med Birgitta Lindberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Bo Nordström med Roland Alm som suppleant.

Valberedning har varit Karin Lindh och Jennifer Ravstam.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 310	9 334	9 284	9 229	9 126
Res. efter finansiella poster, tkr	1 064	551	1 420	1 089	1 343
Soliditet, %	23%	21%	19%	18%	15%
Balansomslutning, tkr	44 684	45 112	45 272	40 913	40 652
Eget kapital, tkr	10 337	9 273	8 723	7 302	6 213
Taxeringsvärde, tkr	175 942	175 942	115 873	115 873	115 873
- varav byggnad, tkr	115 882	115 882	83 779	83 779	83 779
Underhållsfond tkr	8 106	7 327	6 093	5 169	3 936
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	583	583	583	577	577
Bankskuld kr/m ²	2 100	2 100	2 166	2 008	2 057
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	27%	28%	28%	26%	27%
Räntekostnader kr/m ²	21	22	18	28	44

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 590	74 625	7 326 953	1 111 333	550 542
Resultatdisp enl stämmobeslut			400 000	150 542	-550 042
			7 726 953	1 261 875	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-621 318	621 318	
Årets resultat					1 063 697
Belopp vid årets slut	209 590	74 625	8 105 635	883 193	1 063 697

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	883 193
Årets resultat	<u>1 063 697</u>
	1 946 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan	500 000
Balanserat resultat	<u>1 446 890</u>
	1 946 890

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 605 635 kr.

AK

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 309 747	9 333 829
Summa rörelsens intäkter		9 309 747	9 333 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 389 898	-5 544 911
Periodiskt underhåll		-621 318	-988 017
Övriga externa kostnader	Not 3	-87 900	-86 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-401 836	-400 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 441 195	-1 441 195
Summa rörelsens kostnader		-7 942 147	-8 461 406
Rörelseresultat		1 367 600	872 423
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 717	13 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 620	-335 102
Summa finansiella poster		-303 903	-321 881
Årets resultat		1 063 697	550 542
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 063 697	550 542
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-1 000 000	-1 000 000
Reservering till fond för yttre underhåll, utöver plan		-500 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		621 318	988 017
Resultat efter fondförändring		185 015	138 559



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Balansräkning**2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	30 604 527	31 657 598
Mark			210 371	210 371
Markanläggningar		Not 7	4 525 000	4 890 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	7 524	30 648
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	2 069 618	0
			<u>37 417 040</u>	<u>36 788 617</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>37 417 540</u>	<u>36 789 117</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			13 567	8 284
Avräkningskonto HSB Göta			2 082 000	2 215 018
Övriga fordringar		Not 11	128 206	139 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	624 204	612 744
			<u>2 847 977</u>	<u>2 975 380</u>

Kassa och bank

Bankkonton			<u>4 418 426</u>	<u>5 347 045</u>
			4 418 426	5 347 045

Summa omsättningstillgångar			<u>7 266 403</u>	<u>8 322 425</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

			44 683 943	45 111 542
--	--	--	-------------------	-------------------

AK

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	209 590	209 590
Upplåtelseavgifter	74 625	74 625
Fond för yttre underhåll	8 105 635	7 326 953
	<u>8 389 850</u>	<u>7 611 168</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	883 193	1 111 333
Årets resultat	1 063 697	550 542
	<u>1 946 890</u>	<u>1 661 875</u>

Summa eget kapital	<u>10 336 740</u>	<u>9 273 043</u>
--------------------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 300 000	31 877 040
	<u>11 300 000</u>	<u>31 877 040</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 577 040	989 440
Leverantörsskulder	1 044 628	1 454 594
Fond för inre underhåll	319 461	325 998
Övriga skulder	Not 14 80	80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 105 994	1 191 347
	<u>23 047 203</u>	<u>3 961 459</u>

Summa skulder	<u>34 347 203</u>	<u>35 838 499</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

44 683 943 45 111 542

AK

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 BFAR 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 anskaffningsvärdet 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	1,9
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

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.

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.

PK

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	8 851 340	8 851 340
	Hyrer	369 400	393 360
	Elintäkter	276	276
	Övriga intäkter	88 731	88 853
		9 309 747	9 333 829
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 165 849	1 164 854
	Reparationer	300 396	388 625
	El	257 550	287 555
	Uppvärmning	1 732 327	1 826 532
	Vatten	620 287	654 426
	Sophämtning	278 063	254 743
	Kabel-TV, internet	83 506	83 525
	Fastighetsförsäkring	190 595	153 145
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	315 226	304 098
	Förvaltningsarvoden	292 020	283 405
	Övriga driftskostnader	154 079	144 003
		5 389 898	5 544 911
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 200	17 275
	Medlemsavgifter	69 700	69 700
		87 900	86 975
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	193 000	205 550
	Vicevärdsarvode	129 000	110 000
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	4 900	2 400
	Sociala kostnader	69 936	77 358
		401 836	400 308
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 053 071	1 053 071
	Inventarier	23 124	23 124
	Markanläggningar	365 000	365 000
		1 441 195	1 441 195

AK

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	55 159 929	55 159 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 159 929	55 159 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 502 331	-22 449 260
Årets avskrivningar	-1 053 071	-1 053 071
Utgående avskrivningar	-24 555 402	-23 502 331
Utgående bokfört värde	30 604 527	31 657 598
Taxeringsvärde för Jönköping Kroatorpet 2 och Vetekornet 2		
Byggnad - bostäder	115 000 000	115 000 000
Byggnad - lokaler	882 000	882 000
	115 882 000	115 882 000
Mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
Mark - lokaler	60 000	60 000
	60 060 000	60 060 000
Taxeringsvärde totalt	175 942 000	175 942 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 240 000	7 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 240 000	7 240 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 350 000	-1 985 000
Årets avskrivningar	-365 000	-365 000
Utgående avskrivningar	-2 715 000	-2 350 000
Bokfört värde	4 525 000	4 890 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	119 087	119 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 087	119 087
Ingående avskrivningar	-88 439	-65 315
Årets avskrivningar	-23 124	-23 124
Utgående avskrivningar	-111 563	-88 439
Bokfört värde	7 524	30 648
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering, takbyte etapp 1 av 3	2 069 618	0
Utgående anskaffningsvärde	2 069 618	0
Pågående nyanläggning avser takbyte etapp 1 av 3, tillkommer under år 2021-2022 ca 4-5 milj kronor.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Övriga fordringar	Skattefordran	26 940	38 068			
	Skattekonto	101 266	101 266			
		128 206	139 334			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	624 204	612 744			
		624 204	612 744			
Not 13 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SE-Banken Bolån	41411031	0,87%	2024-12-28	11 700 000	400 000
	SE-Banken Bolån	41411163	0,67%	2021-09-28	11 700 000	400 000
	SE-Banken Bolån	42001619	0,67%	2021-09-28	3 281 040	69 440
	SE-Banken Bolån	42675822	0,67%	2021-09-28	5 196 000	120 000
					31 877 040	989 440
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 300 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 929 840
	Kortfristig del av långfristig skuld				20 577 040	989 440
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.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					34 915 400	34 915 400
Varav obelånade					0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder	Källskatt				60	60
	Arbetsgivaravgifter				20	20
					80	80
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Upplupna räntekostnader				9 309	12 137
	Övriga upplupna kostnader				298 093	419 178
	Förutbetalda hyror och avgifter				798 592	760 032
					1 105 994	1 191 347

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Huskvarna ^{20 / 4} 2021

Bo Nordström

Torgny Krig

Anders Gustafsson

Therese Jonsson

Pierre Koch

Roland Alm

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Jämfors
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrängen i Huskvarna, org.nr. 726000-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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.

AK

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 Norrängen i Huskvarna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 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.

Jönköping den 26/4 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mats Jangerfors

Av föreningen vald revisor