



# ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF SÖDERTÄLJE



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings- tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtts- avtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# ÅRSREDOVISNING 2019

## HSB Bostadsrättsförening Södertälje i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

### Förvaltningsberättelse

#### 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 Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1963-64 på fastigheten Södertälje 14, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hantverkaregatan 48-50 samt Erik Dahlbergsvägen 47-49.

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 augusti 2019.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 14. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar (ändring av § 11).

##### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Ordinarie ledamöter: | Anders Olsson, ordförande            |
|                      | Jan Persson, sekreterare             |
|                      | Edin Sakic                           |
|                      | Jan-Åke Dahlqvist                    |
|                      | Jenny Rydström, utsedd av HSB Sydost |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Anders Olsson och Jan-Åke Dahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Anders Olsson, Jan Persson, Jan-Åke Dahlqvist och Jenny Rydström, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

##### Revisorer

Revisor har varit Ann-Christin Rydberg vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

*ACB*



### Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Jan Persson med Jan-Åke Dahlqvist som ersättare.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Söderlund (ordförande).

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Ulla och Anders Olsson varit vicevärdar.

### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 3 388 kvm.

|                      | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|----------------------|--------------|------------|
| 2 rum                | 24           |            |
| 3 rum                | 12           |            |
| Bostäder bostadsrätt | 36           | 2 395      |
| Lokaler hyresrätt    | 1            | 75         |
| Förråd               | 2            |            |
| Garage               | 10           | 178        |
| P-platser            | 15           |            |
| Besöksparkering      | 1            |            |

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Föreningen har självdrag som ventilation. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

### Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 1994      | Fönster byttes ut                                           |
| 1994      | Lagning av nos och nya skivor på balkonger                  |
| 1997      | Omdragning av elledningar                                   |
| 1999      | Förändringsarbeten på innergården                           |
| 1999      | Garageportar och cykelrumsdörrar utbyta                     |
| 2000      | Asfaltering av plan Erik Dahlbergsvägen-Kyrkogatan          |
| 2000      | Förändring av mätpunkter för elförbrukningen                |
| 2003      | Fönster och dörrpartier på balkonger byttes ut              |
| 2005      | Installation av bredband                                    |
| 2009      | Traditionellt stambyte och badrumsrenovering                |
| 2011      | Portlås med porttelefon                                     |
| 2013      | Byte av takbeläggning och därmed sammanhängande plåtarbeten |
| 2016      | Fasadrenovering                                             |
| 2019      | Balkongbyte, utökning och inglasning.                       |



## Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering för olika fraktioner, såsom tidningar, plast, glas och metall etc.  
Föreningen har gjort en energibesiktning och fått energideklaration upprättad under år 2009.  
Tilläggsisolering av vindarna har skett. Byte av inom- och utomhusbelysning till energisnålare alternativ med bättre ljus.

## Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                                       | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh           | 236,6 | 247,4 | 248,3 | 246,7 | 237,0 |
| Omräkning till normalår i MWh 1)      | 259,4 | 261,2 | 259,0 | 256,3 | 257,9 |
| Värmekostnad kr/kvm                   | 74,27 | 76,65 | 75,23 | 75,97 | 68,53 |
| Bostads- och lokalytan är 2 469,5 kvm |       |       |       |       |       |
| El i MWh                              | 79,2  | 75,5  | 78,4  | 79,9  | 85,1  |
| Vatten i kbm                          | 2 990 | 2 546 | 2 361 | 2 336 | 2 341 |
| Kubikmeter per bostadsrätt            | 83    | 71    | 66    | 65    | 65    |

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 27 augusti 2019 av styrelsen. Inga väsentliga brister upptäcktes.

Under året har föreningens balkoner bytts ut, de nya är större och inglasade. Kostnaden för de nya balkongerna skrivs av under en period av 50 år. Föreningen har beslutat om särskilt andelstal för nya balkonger, 3,3333 för var och en av de 30 bostadsrätter som har balkong. Fr.o.m. januari 2020 debiteras 435 kronor per månad.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja avgifterna den 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 546,81 kr/kvm inkl. värme, vatten och lägenhetsel.

## Medlemsinformation

Av föreningens 36 bostadsrätter har under året 2 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 40 (41). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

950



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt                   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)             | 1 341  | 1 304  | 1 305  | 1 320  | 1 313  |
| Resultat efter finansiella poster | -98    | 220    | 208    | 106    | 252    |
| Balansomslutning (tkr)            | 15 110 | 7 275  | 7 187  | 7 523  | 7 475  |
| Eget kapital (tkr)                | 3 496  | 3 594  | 3 373  | 3 165  | 3 059  |
| Soliditet (%)                     | 23,1   | 49,4   | 46,9   | 42,1   | 40,9   |
| Taxeringsvärde (tkr)              | 21 903 | 19 260 | 19 260 | 19 260 | 17 251 |
| -varav byggnad (tkr)              | 16 584 | 14 380 | 14 380 | 14 380 | 13 288 |
| Likviditet (%)                    | 81     | 68     | 27     | 146    | 307    |
| Justerad likviditet (%)**         | 124    | -      | -      | -      | -      |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 547    | 547    | 547    | 547    | 547    |
| Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)      | 255    | 255    | 255    | 252    | 252    |
| Total låneskuld (tkr)             | 9 282  | 3 132  | 3 207  | 3 572  | 3 840  |
| Låneskuld (kr/kvm*)               | 3 876  | 1 308  | 1 339  | 1 492  | 1 603  |
| Underhållsfond (tkr)              | 2 016  | 2 107  | 1 969  | 1 841  | 1 861  |
| Avskrivning (kr/kvm*)             | 62     | 59     | 53     | 57     | 47     |
| Räntekostnader (kr/kvm*)          | 28     | 25     | 34     | 36     | 41     |

\*Bostadsrättsyta

\*\* Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering för 2020 tas med som kortfristig skuld för lån med slutbetalningsdatum 2020.

### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. 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.*Räntekänslighet* = 1 % -enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 173 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 140 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År      Åtgärd

2020      Reparation av gräs- och asfaltsytor av de skador som uppstått vid balkongbytet.

**Förändring eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 222 415              | 0                       | 2 106 889               | 1 043 828              | 220 461           |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 220 461                | - 220 461         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 155 000                 | - 155 000              |                   |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -246 250                | 246 250                |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | -98 082           |
| Belopp vid årets utgång                                               | 222 415              | 0                       | 2 015 639               | 1 355 539              | -98 082           |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond | 1 264 289,38        |
| Årets resultat                                                         | -98 081,88          |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                  | - 155 000,00        |
| Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 246 250,00          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                  | <b>1 257 457,50</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 257 457,50 |
|-------------------------|--------------|

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 1 341 115        | 1 303 733        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>1 341 115</b> | <b>1 303 733</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -737 758          | -619 202          |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -140 033          | -149 153          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -246 250          | -27 625           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -102 736          | -91 450           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -149 296          | -141 023          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 376 072</b> | <b>-1 028 453</b> |

**Rörelseresultat** **-34 958** **275 279**

### Finansiella poster

|                                            |       |                |                |
|--------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |       | 3 320          | 3 963          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | -66 069        | -58 781        |
| Övriga finansiella poster                  | Not 8 | -375           | 0              |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-63 124</b> | <b>-54 818</b> |

**Årets resultat** **-98 082** **220 461**

## Tilläggsupplysning

|                                             |                |               |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Årets resultat                              | 31 673         | 220 461       |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | -155 000       | -166 000      |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll | 246 250        | 27 625        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>  | <b>122 923</b> | <b>82 086</b> |

*Red*

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                  |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 12 097 544        | 6 012 867        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 0                 | 50 710           |
| Inventarier och installationer                | Not 11 | 28 529            | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>12 126 073</b> | <b>6 063 577</b> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**12 126 573**      **6 064 077**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Kundfordringar                               |        | 3 925            | 0              |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 2 912 604        | 486 396        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 20 845           | 0              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 43 834           | 22 135         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>2 981 208</b> | <b>508 531</b> |

##### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |          |                |
|---------------------------------------|--------|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 14 | 0        | 700 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>0</b> | <b>700 000</b> |

Kassa

Summa kassa och bank

|              |              |
|--------------|--------------|
| 2 000        | 2 000        |
| <b>2 000</b> | <b>2 000</b> |

#### Summa omsättningstillgångar

**2 983 208**      **1 210 531**

#### Summa tillgångar

**15 109 781**      **7 274 608**

*Reda*

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  | 222 415          | 222 415          |
| Fond för yttre underhåll         | 2 015 639        | 2 106 889        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>2 238 054</b> | <b>2 329 304</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 355 539        | 1 043 828        |
| Årets resultat                  | -98 082          | 220 461          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 257 458</b> | <b>1 264 289</b> |

#### Summa eget kapital

Not 15

**3 495 512**

**3 593 594**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 16 | 7 932 716        | 1 893 966        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>7 932 716</b> | <b>1 893 966</b> |

##### *Kortfristiga skulder*

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 1 349 213        | 1 238 465        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17 | 374 448          | 365 680          |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 582 051        | 34 439           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18 | 2 134            | 3 664            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19 | 836              | 964              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 372 871          | 143 837          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 681 553</b> | <b>1 787 048</b> |

#### Summa skulder

**11 614 269**

**3 681 014**

#### Summa eget kapital och skulder

**15 109 781**

**7 274 608**

123

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,69 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 inget ett skattemässigt underskott.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                       | 2019-01-01       | 2018-01-01       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|       |                                                                       | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|       | Årsavgifter bostäder                                                  | 1 309 620        | 1 309 620        |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                   | 40 000           | 0                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                     | 33 408           | 33 408           |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                    | 2 028            | 2 028            |
|       | Avsatt till inre fond                                                 | -50 184          | -50 184          |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                            | 2 326            | 8 861            |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare | 3 917            | 0                |
|       |                                                                       | <u>1 341 115</u> | <u>1 303 733</u> |
| Not 3 | Driftskostnader                                                       |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Reparationer                                                          | -46 232          | -15 187          |
|       | El                                                                    | -123 776         | -104 191         |
|       | Uppvärmning                                                           | -183 408         | -189 291         |
|       | Vatten                                                                | -72 132          | -54 280          |
|       | Renhållning                                                           | -56 288          | -34 553          |
|       | TV, bredband, iptelefoni                                              | -12 309          | -11 849          |
|       | Obligatoriska besiktningar                                            | -21 725          | 0                |
|       | Serviceavtal                                                          | -2 695           | -2 940           |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård                                       | -138 829         | -130 010         |
|       | Försäkringar                                                          | -14 281          | -10 425          |
|       | Fastighetsskatt                                                       | -52 602          | -50 852          |
|       | Övriga driftskostnader                                                | -13 481          | -15 624          |
|       |                                                                       | <u>-737 758</u>  | <u>-619 202</u>  |
| Not 4 | Övriga externa kostnader                                              |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Externt revisionsarvode                                               | -9 412           | -9 138           |
|       | Förvaltningskostnader                                                 | -97 883          | -97 044          |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                                      | -2 791           | -7 965           |
|       | Föreningsverksamhet                                                   | -300             | 0                |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                         | -5 128           | -4 830           |
|       | Medlemsavgifter HSB                                                   | -16 375          | -16 375          |
|       | Stämma och styrelse                                                   | -8 144           | -13 801          |
|       |                                                                       | <u>-140 033</u>  | <u>-149 153</u>  |
| Not 5 | Underhåll enligt plan                                                 |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Underhåll balkonger                                                   | -246 250         | -27 625          |
|       |                                                                       | <u>-246 250</u>  | <u>-27 625</u>   |
| Not 6 | Personalkostnader                                                     |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Medelantal anställda                                                  | <1               | <1               |
|       | Arvode till styrelsen                                                 | -52 655          | -44 235          |
|       | Vicevärdsarvode                                                       | -25 000          | -25 000          |
|       | Övriga arvoden                                                        | -5 000           | -2 000           |
|       | Övriga personalkostnader                                              | 0                | -549             |
|       | Revisionsarvode                                                       | -3 200           | -3 115           |
|       | Sociala avgifter                                                      | -16 881          | -16 551          |
|       |                                                                       | <u>-102 736</u>  | <u>-91 450</u>   |
| Not 7 | Avskrivningar                                                         |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Byggnader                                                             | -147 794         | -141 023         |
|       | Inventarier                                                           | -1 502           | 0                |
|       |                                                                       | <u>-149 296</u>  | <u>-141 023</u>  |
| Not 8 | Övriga finansiella poster                                             |                  |                  |
|       |                                                                       |                  |                  |
|       | Stadshypotek exp.avgift                                               | -375             | 0                |
|       |                                                                       | <u>-375</u>      | <u>0</u>         |

*Red*

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                   |                   |                  |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader              | 9 364 554         | 9 364 554        |
| Årets investering i byggnader (byte av balkonger) | 6 232 471         | 0                |
| Årets utrangering byggnad (balkonger)             | -153 099          | 0                |
| Ingående anskaffningsvärde mark                   | 59 618            | 59 618           |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar       | 171 345           | 171 345          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>15 674 889</b> | <b>9 595 517</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 411 305        | -3 270 282        |
| Årets utrangering byggnad (balkonger)                  | 153 099           | 0                 |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -147 794          | -141 023          |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -171 345          | -171 345          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 577 345</b> | <b>-3 582 650</b> |

**Utgående bokfört värde 12 097 544 6 012 867**

|                           |            |           |
|---------------------------|------------|-----------|
| Bokförda värden byggnader | 12 037 926 | 5 953 249 |
| Bokförda värden mark      | 59 618     | 59 618    |

**Fastighetsbeteckning: Södertälje 14**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1963    | 16 400 000        | 5 200 000        | 21 600 000        | 18 988 000        |
| Lokaler           | 1963    | 184 000           | 119 000          | 303 000           | 272 000           |
|                   |         | <b>16 584 000</b> | <b>5 319 000</b> | <b>21 903 000</b> | <b>19 260 000</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar**

|                                               |            |               |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 50 710     | 0             |
| Årets Investering                             | 6 181 761  | 50 710        |
| Omklassificering till Byggnader & Mark        | -6 232 471 | 0             |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>0</b>   | <b>50 710</b> |

**Not 11 Inventarier och installationer**

|                                    |               |          |
|------------------------------------|---------------|----------|
| Årets investeringar (postboxar)    | 30 031        | 0        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>30 031</b> | <b>0</b> |
| Årets avskrivningar                | -1 502        | 0        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-1 502</b> | <b>0</b> |

**Utgående bokfört värde 28 529 0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 20 år.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 14 732        | 14 281        |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 3 127         | 3 075         |
| Upplupna ränteintäkter                              | 0             | 1 400         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 975        | 3 379         |
|                                                     | <b>43 834</b> | <b>22 135</b> |

*Red*

#### Not 14 Kortfristiga placeringar

|                     |   |         |
|---------------------|---|---------|
| Placering HSB 6 mån | 0 | 700 000 |
|                     | 0 | 700 000 |

#### Not 15 Eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 222 415              | 0                       | 2 106 889               | 1 043 828              | 220 461        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 220 461                | -220 461       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 155 000                 | -155 000               |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -246 250                | 246 250                |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | -98 082        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 222 415              | 0                       | 2 015 639               | 1 355 539              | -98 082        |

#### Not 16 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp      | Nästa års<br>amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|-------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB |              | 1,50%     | 2020-02-13 | 1 154 213 * | 1 154 213               |
| Stadshypotek AB |              | 1,79%     | 2023-04-30 | 1 893 966   | 70 000                  |
| Stadshypotek AB |              | 1,27%     | 2021-09-01 | 3 233 750   | 65 000                  |
| Stadshypotek AB |              | 1,30%     | 2024-12-30 | 3 000 000   | 60 000                  |
|                 |              |           |            | 9 281 929   | 1 349 213               |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*                          | 7 932 716 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,47%     |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 837 008   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 8 235 669 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej       |

\* Eftersom lånet formellt förfaller till betalning 2020 är det att anse som en kortfristig skuld men finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall. Reell kortfristig del för detta lån är 14 252 kr, vilket är 2020 års amortering.

#### Ställda säkerheter

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckning     | 9 350 000 | 5 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 9 350 000 | 5 000 000 |

#### Not 17 Medlemmarnas inre fond

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Ingående värde | 365 680 | 377 189 |
| Avsättning     | 50 184  | 50 184  |
| Uttag          | -41 416 | -61 694 |
|                | 374 448 | 365 680 |

#### Not 18 Aktuell skatteskuld

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Årets beräknade skatteskuld   | 2 134 | 2 089 |
| Slutskatteskuld föregående år | 0     | 1 388 |
| Underskott skattekonto        | 0     | 187   |
|                               | 2 134 | 3 664 |

#### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

|                       |     |     |
|-----------------------|-----|-----|
| Personalens källskatt | 624 | 624 |
| Arbetsgivaravgifter   | 212 | 340 |
|                       | 836 | 964 |

*Handwritten signature*

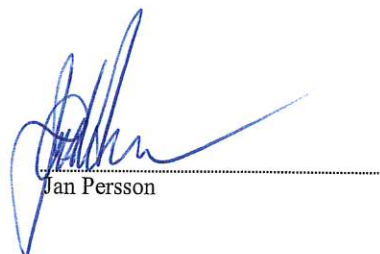
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 79 644         | 72 406         |
| Upplupna räntekostnader                             | 13 009         | 8 457          |
| Upplupen revision                                   | 9 412          | 9 138          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 119 044        | 46 090         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 151 762        | 7 746          |
|                                                     | <b>372 871</b> | <b>143 837</b> |

Karlshamn 18 / 3 2020


  
 Anders Olsson


  
 Edin Sakic


  
 Jan Persson


  
 Jan-Åke Dahlqvist


  
 Jenny Rydström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 20/3


  
 Ann-Christin Rydberg
   
 Revisor vald av föreningsstämman


  
**Per-Erik Gillberg**
  
 BoRevision i Sverige AB
   
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södertälje i Karlshamn, org.nr. 736200-0742

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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.

*2024*

## 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 Södertälje i Karlshamn för räkenskapsåret 2019 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.

Karlshamn den 2013 2020



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ann-Christin Rydberg  
Av föreningen vald revisor