

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Allén i Norrköping

Org.nr. 725000-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2019. Föreningen har också haft en extrastämma den 31 augusti 2020 med anledning av val av revisor.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Thomas Adolfson	ordförande	i tur att avgå 2020
Ulf Nilsson	sekreterare	t.o.m. 2021
Michael Viklander	ledamot	i tur att avgå 2020
André Lundin	ledamot	t.o.m. 2021
Magnus Eriksson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Thomas Adolfsson, Ulf Nilsson samt Michael Wiklander.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer för verksamhetsåret var Aliz Kobza som valdes på extrastämma den 31 augusti 2020 samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Thomas Adolfsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Ulf Nilsson som suppleant. cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

Org.nr 725000-0911

Valberedning

Valberedningen har varit Kristine Tuvéne (sammankallande) och Mirsada Panjeta.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Beckershov nr 4, i Norrköpings kommun med adress Bergslagsgatan 67-75. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 54 bostäder om 3 460,5 m², lokaler och garage om 286 m². Antal garageplatser är 11 st. varav två är motorcykelplatser. Det finns 22 parkeringsplatser varav 12 st. har eluttag.

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
35 st.	2 rum och kök
10 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök

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

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1990/91	Renovering av badrum, nya ytskikt på väggar och golv.
1990/91	Utbyte av rörinstallationer och golvbrunnar. Installation av avstängningskranar.
1997/98	Fasader tilläggsisolerades samt bekläddes med fasadtegel.
1997/98	Utbyte av fönster. Omläggning av dränering och iordningställande av mark. Målning av källarutrymmen.
2000	PCB-analys av byggnaden. Analysen gav besked om att fogmassan är godkänd och ingen sanering krävdes.
2006	Infodring av stammar och stickrör.
2007	Balkongrenovering.
2008/09	Radonmätning med godkänt resultat.
2010	Byte av samtliga lägenhetsdörrar. Fastighetsboxar installerades i entréerna.
2012	Totalrenovering och tillbyggnad av tvättstuga.
2013	Alla stamventiler byttes på värmesidan.
2014	Takentréer byggdes samt byte till en mer energisnål fjärrvärme-central.
2015	Alla källarfönster i fastigheten målades.
2016	Montering av armaturer på stolpar i planteringen på den nygjorda framsidan. Föreningen tecknade ett 5-årigt gruppavtal med Telia som innebar uppgradering av bredband och utökning av tv-kanaler.
2017	Ytrenoivering av tak som även har utrustats med brand- och säkerhetsstege enligt EU normer.
2018	Stamspolning
2018/2019	OVK-besiktning, energideklaration
2019/2020	Ny och större miljöstation med kärlskåp, Tesåb tar hand om utemiljö och städning. Lågenergimaskiner till tvättstugorna. Nya garageportar med fjärrkontroll.



HSB - där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Tesåb AB	Utemiljö och städning
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Michael Viklander fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under sommaren skrivit ett mycket förmånligt avtal med Tesåb Fastighetsservice som kommer att ta hand om utemiljö och städning i trapphus och källare. Föreningen har även stängt sopnedkasten och utökat miljöstation med nya kärlskåp där de kan sortera hushållsavfall, matavfall, pappersförpackningar, plast, tidningar och metall. Nya garageportar med fjärrkontroll samt nya lågenergimaskiner i tvättstugor. I våra stora projekt har vi själva bidragit med en hel del arbeten för att hålla nere kostnaderna. Styrelsen kommer att införa en policy för ekonomiska ersättningar som träder i kraft snarast möjligt.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

2019	Byte av motorvärmare
2020	Garageport och elinstallationer
2020	Balkongrenovering
2020	Utökning av sopkärl och sopområde

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

Medlemsinformation

Under året har fem bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 71 (69). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2020/2021 visar ett höjningsbehov för sitt fonderings-behov för framtida underhållsåtgärder. Avgiftshöjning har beslutats om 6% av årsavgifterna from 2021-01-01 enligt styrelsebeslut.

Tomträttsavgälden till Norrköpings kommun är oförändrad, 55 632 kr/år till och med 2020-12-31. Nytt belopp 234 000 kr/år fr.o.m. 2021-01-01 (t.o.m. 2040-12-31).



Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 967	1 967	1 967	1 967	1 967
Årets resultat, tkr	-62	179	160	125	66
Balansomslutning, tkr	5 507	5 733	5 633	5 588	5 453
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	569	569	569	569	569
Driftkostnad, kr/kvm *	528	524	519	478	
Ränta, kr/kvm	13	14	22	30	
Lån, kr/kvm	983	1 028	1 055	1 064	
Fond för yttre underhåll, tkr	340	548	500	395	342
Likviditet %	301%	351%	411%	323%	
Soliditet %	30%	30%	27%	25%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

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

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 569 kr/m² inklusive hushållsel

Förändringar i eget kapital

	Insatser		Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 510	0	547 864	735 860	178 712	1 721 946
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				178 712	-178 712	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			75 000	-75 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-283 184	283 184		0
Årets resultat					-61 525	-61 525
Belopp vid årets utgång	259 510	0	339 680	1 122 756	-61 525	1 660 421

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 122 756
Årets resultat	-61 525
Summa till stämmans förfogande	1 061 231

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 061 231
-----------------------------------	-----------

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



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 178 856	2 149 236
Övriga rörelseintäkter	3	19 351	17 972
Summa rörelseintäkter		2 198 207	2 167 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 287 865	-1 394 466
Övriga externa kostnader	5	-185 497	-171 658
Underhåll enligt plan	6	-283 184	-30 876
Personalkostnader och arvoden	7	-354 017	-247 962
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-105 417	-98 296
Summa rörelsekostnader		-2 215 980	-1 943 258
Rörelseresultat		-17 773	223 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 608	2 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 360	-48 014
Summa finansiella poster		-43 752	-45 237
Resultat efter finansiella poster		-61 525	178 712
Årets resultat		-61 525	178 712

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-61 525	178 712
Reservering till fond yttre underhåll	-75 000	-79 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	283 184	30 876
Överskott	146 659	130 588

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	3 499 551	3 597 847
Inventarier, verktyg och installationer	9	206 510	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 706 061</i>	<i>3 597 847</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		3 706 561	3 598 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 263	3 360
Övriga fordringar		4 135	73
Avräkningskonto HSB Östra		503 525	544 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 898	86 698
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>600 822</i>	<i>634 288</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 200 000	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>1 200 000</i>	<i>1 500 000</i>
Summa omsättningstillgångar		1 800 822	2 134 288
SUMMA TILLGÅNGAR		5 507 383	5 732 635

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		259 510	259 510
Fond för yttre underhåll		339 680	547 864
Summa bundet eget kapital		599 190	807 374

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 122 756	735 860
Årets resultat		-61 525	178 712
Summa fritt eget kapital		1 061 231	914 572

Summa eget kapital

	1 660 421	1 721 946
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	3 248 886	3 402 978
-----------------------------	----	-----------	-----------

Summa långfristiga skulder

	3 248 886	3 402 978
--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	154 092	154 092
Leverantörsskulder		75 471	76 770
Aktuella skatteskulder		4 391	2 896
Övriga skulder	15	9 701	3 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	354 422	370 929

Summa kortfristiga skulder

	598 076	607 711
--	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	5 507 383	5 732 635
--	------------------	------------------

NOTER

1 Redovisningsprinciper

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

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

Byggnader 1,1%

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

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt den senast inlämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter	1 967 436	1 967 436
Hyrer	121 250	93 600
Hysesbortfall	-4 500	-6 000
Kabel-TV	90 720	93 800
Gemensamhetslokal	750	0
Gästrum / Övernattningsrum	2 000	400
Övriga intäkter	1 200	0
Summa nettoomsättning	2 178 856	2 149 236

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Andrahandsuthyrningar	3 146	7 024
Överlåtelseavgift	7 693	3 266
Pantförskrivningsavgift	7 512	2 305
Bonus	0	4 617
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 000	760
Övriga rörelseintäkter	19 351	17 972

cc

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	60 185	143 519
Elavgifter	278 082	301 437
Uppvärmningsavgifter	244 665	261 301
Vatten och avlopp	99 080	101 899
Sophämtning	62 553	54 525
Övrig renhållning	0	9 875
Försäkringar	35 821	34 478
Tomträttsavgäld	55 632	55 632
Kabel-tv	188 281	188 356
Snörenhållning	0	28 060
Fastighetsskötsel, Grundavtal	32 841	74 206
Städ, Grundavtal	4 961	43 725
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	28 762	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	81 116	78 308
Övrigt	0	2 500
Förbrukningsinventarier	8 807	16 646
Förbrukningsmaterial	15 002	0
Tvättutrustning leasing	92 076	0
*Kostnaden för tvättutrustning har tidigare legat under löpande underhåll.		
Summa driftskostnader	1 287 865	1 394 466

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 370	8 655
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	109 637	106 673
Övriga förvaltningskostnader	10 186	12 216
Konsultarvoden	8 079	0
Medlemsavgift HSB	22 250	22 250
Möteskostnader	5 929	7 734
Fritidsverksamhet	0	3 121
Överlåtelseavgift	7 693	5 571
Pantförskrivningsavgift	7 512	0
Kostnad för hemsida	4 840	4 463
Kreditupplysning	0	750
Inkasso	0	225
Summa övriga externa kostnader	185 497	171 658

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	283 184	30 876
Summa underhåll enligt plan	283 184	30 876

cc

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	89 600	86 800
Arvode vicevärd	25 000	25 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	164 160	76 740
Sociala avgifter	71 779	56 922
Utbildning, kurser och konferenser	978	0
Summa personalkostnader och arvoden	354 017	247 962

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 912 391	8 912 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 912 391	8 912 391
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 314 544	-5 216 248
Årets avskrivningar	-98 296	-98 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 412 840	-5 314 544
Utgående redovisat värde	3 499 551	3 597 847
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	395 000	395 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Totalt taxeringsvärde	42 795 000	42 795 000

Fastighetsbeteckning: Beckershov 4

9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	213 631	0
Utgående anskaffningsvärde	213 631	0
Årets avskrivning enligt plan	-7 121	0
Utgående avskrivning enligt plan	-7 121	0
Utgående redovisat värde	206 510	0

cc

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 898	86 698
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 898	86 698
12 Övriga kortfristiga placeringar		2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB		1 200 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	1 500 000
13 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,43 2024-01-30	427 000	549 000
Stadshypotek AB	1,49 2023-03-30	838 360	763 850
Stadshypotek AB	1,40 2023-06-30	1 381 960	847 400
Stadshypotek AB	1,29 2023-10-30	755 658	1 396 820
		3 402 978	3 557 070
Nästa års amortering beräknas uppgå till		154 092	154 092
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 248 886	3 402 978
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		616 368	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		2 632 518	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		3 870 000	3 870 000
Summa ställda säkerheter		3 870 000	3 870 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		154 092	154 092
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		154 092	154 092
15 Övriga skulder		2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt		3 552	0
Lagstadgade sociala avgifter		3 124	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		3 025	3 025
Summa övriga kortfristiga skulder		9 701	3 025
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		3 025	31 979
Uttag under året		0	-28 954
Utgående värde		3 025	3 025

cc

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	122 607	149 760
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	37 436	46 753
Upplupna räntekostnader	3 911	4 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 874	13 503
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 528	156 819
Avtalsplacerade betalningar	5 065	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 422	370 929

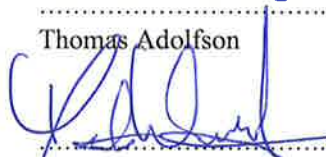
Norrköping 2020-10-21



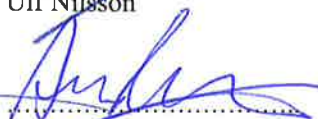
Thomas Adolfson



Ulf Nilsson



Michael Viklander



André Lundin



Magnus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02



Aliz Kobza

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Allén i Norrköping, org.nr. 725000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allén i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 augusti 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 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.

cc

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 Brf Allén i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 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.

Norrköping den 2 / 11 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor