



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Norrköping

Org.nr. 725000-0663

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 8 november 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 januari 2020. Extra föreningsstämma med anledning av nyval av ordförande hölls den 7 oktober 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Senija Halilic	ordförande	
Simon Eriksson	vice ordförande	i tur att avgå
Jonny Dimakhos	ledamot	i tur att avgå
Johan Pettersson	ledamot	t.o.m. 2020-08-03
Jacqueline Mourou	sekreterare	
Emil Söderlund	ledamot	
Sandra Johansson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Senija Halilic, Jaqueline Mourou, Simon Eriksson, Emil Söderlund, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Bengt-Olof Wettergren med Christer Forsberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Senija Halilic som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Simon Eriksson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Jansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Vallen 3 och 13, i Norrköpings kommun med adress Lindövägen 6 och Rådmansgatan 6. Husen färdigställdes år 1931-32 och innehåller 91 bostäder om 5 034 m², 2 lokaler om 60 m², och 27 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kök
63 st.	2 rum och kök
5 st.	3 rum och kök

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

År	Åtgärd
2004	Fasadrenovering (ny isolering och putsade fasader)
2008/2009	Relining av avloppssystem
2016/2017	Byte av armaturer i källargångar, byte av bastuaggregat
2017/2018	Nya sopskåp
2017/2018	Renovering av bastu
2017/2018	Ny tvättmaskin, ny torkrumsavfuktare
2017/2018	OVK-besiktning
2018/2019	Inramning av gräskant på gården med mursten
2018/2019	Ny tvättmaskin har installerats
2018/2019	Målning av övernattningsrum

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
TJ:s bygg och fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Telia Sonera	Bredband
Com Hem AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Simon Eriksson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-04-06 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf i Ängen i Norrköping

Org.nr 725000-0663

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Byte fjärrvärmecentral	281 500 kr
Ny torktumlare och tvättmaskin	195 774 kr
Renovering uthyrningslokal Lindövägen	172 825 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Större renoveringsåtgärder kommer till större delen att lånefinansieras.

Övrig föreningsinformation

Medlemmarna informeras fortlöpande om verksamheten dels genom "PåÄngen", dels genom föreningens hemsida go.to/brf_angen.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 111 (110). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Kollektiv fiberanslutning ska införas 2021-06-01.

☺



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf i Ängen i Norrköping

Org.nr 725000-0663

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 813	2 581	2 579	2 579	2 584
Årets resultat, tkr	-145	61	-17	443	603
Balansomslutning, tkr	5 181	6 775	6 731	6 868	6 491
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	559	513	512	512	513
Driftkostnad, kr/kvm *	461	494	463	419	
Ränta, kr/kvm	1	2	2		
Lån, kr/kvm	41	319	339	358	
Fond för yttre underhåll, tkr	1 327	1 857	1 788	1 925	1 832
Likviditet %	696%	836%	950%	932%	
Soliditet %	87%	68%	68%	67%	

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 och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 2012. Genomsnittlig årsavgift är 559 kr per m² inkl. hushållsel. Februari 2019 var avgiftsfri, vilket motsvarar en sänkning med 8,3 %.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf i Ängen i Norrköping

Org.nr 725000-0663

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	205 850	1 857 316	2 516 599	60 775	4 640 540
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			60 775	-60 775	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		179 000	-179 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-709 771	709 771		0
Årets resultat				-144 801	-144 801
Belopp vid årets utgång	205 850	1 326 545	3 108 145	-144 801	4 495 739

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 108 145
Årets resultat	-144 801
Summa till stämmans förfogande	2 963 344

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 963 344
-----------------------------------	-----------

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 894 720	2 665 542
Övriga rörelseintäkter	3	67 280	64 000
Summa rörelseintäkter		2 962 000	2 729 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 857 297	-2 006 478
Övriga externa kostnader	5	-282 130	-305 121
Underhåll enligt plan	6	-709 771	-98 587
Personalkostnader och arvoden	7	-207 661	-204 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-51 736	-51 736
Summa rörelsekostnader		-3 108 594	-2 666 471
Rörelseresultat		-146 594	63 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 118	7 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 325	-10 218
Summa finansiella poster		1 793	-2 296
Resultat efter finansiella poster		-144 801	60 775
Årets resultat		-144 801	60 775

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-144 801	60 775
Reservering till fond yttre underhåll	-179 000	-168 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	709 771	98 587
Överskott	385 970	-8 638

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 Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 627 623	1 679 359
Summa materiella anläggningstillgångar		1 627 623	1 679 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 628 123	1 679 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 366	2 130
Övriga fordringar		0	3 330
Avräkningskonto HSB Östra		910 838	1 443 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 038	76 423
Summa kortfristiga fordringar		983 242	1 525 482
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 570 000	3 570 000
Summa kortfristiga placeringar		2 570 000	3 570 000
Summa omsättningstillgångar		3 553 242	5 095 482
SUMMA TILLGÅNGAR		5 181 365	6 775 341

e



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 850	205 850
Fond för yttre underhåll		1 326 545	1 857 316
Summa bundet eget kapital		1 532 395	2 063 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 108 145	2 516 599
Årets resultat		-144 801	60 775
Summa fritt eget kapital		2 963 344	2 577 374
Summa eget kapital		4 495 739	4 640 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	208 235	1 625 117
Leverantörsskulder		120 716	151 449
Aktuella skatteskulder		14 931	11 484
Övriga skulder	13	43 309	35 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	298 434	311 285
Summa kortfristiga skulder		685 625	2 134 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 181 365	6 775 341

e

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 0,53 %

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 lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	2 813 436	2 581 458
Hyrer	74 040	75 240
Hissar	3 744	3 744
Gemensamhetslokal	1 100	600
Gästrum / Övernattningsrum	2 400	4 500
Summa nettoomsättning	2 894 720	2 665 542

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	12 020	1 900
Överlåtelseavgift	16 722	21 378
Pantförskrivningsavgift	6 574	15 640
Bonus	0	10 960
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 608
Påminnelseavgift	1 800	1 550
Återbäring Länsförsäkringar	12 264	9 964
Ersättning från försäkringsbolag	17 900	0
Övriga rörelseintäkter	67 280	64 000

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation försäkringsärende	52 437	0
Löpande underhåll	190 773	295 215
Elavgifter	343 547	374 617
Uppvärmningsavgifter	544 810	594 233
Vatten och avlopp	162 479	152 580
Sophämtning	89 589	81 834
Försäkringar	67 157	64 574
Kabel-tv	103 461	101 074
Fastighetsskötsel	160 012	157 109
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	135 379	130 647
Förbrukningsinventarier	7 653	3 496
Övriga kostnader	0	51 098
Summa driftskostnader	1 857 297	2 006 478
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 370	8 655
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	172 428	167 767
Övriga förvaltningskostnader	24 957	23 108
Konsultarvoden	11 501	17 500
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 869	750
Möteskostnader	3 193	4 112
Fritidsverksamhet	399	596
Överlåtelseavgift	23 296	37 018
Juridisk konsult	656	11 156
Summa övriga externa kostnader	282 130	305 121
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	709 771	98 587
Summa underhåll enligt plan	709 771	98 587
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	82 299	74 969
Arvode vicevärd	63 542	77 458
Arvode föreningsvald revisor	4 704	4 567
Övriga arvoden	12 568	10 960
Sociala avgifter	44 548	36 595
Summa personalkostnader och arvoden	207 661	204 549

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 713 365	9 713 365
Ingående anskaffningsvärde mark	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 888 365	9 888 365
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 209 006	-8 157 270
Årets avskrivningar	-51 736	-51 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 260 742	-8 209 006
Utgående redovisat värde	1 627 623	1 679 359
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	363 000	363 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	171 000	171 000
Totalt taxeringsvärde	67 534 000	67 534 000

Fastighetsbeteckning: Vallen 3 och 13.

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 258	46 275
Förutbetald försäkring	22 747	21 663
Förutbetald kabel-tv/bredband	10 033	8 484
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 038	76 423

11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	2 570 000	3 570 000
Summa kortfristiga placeringar	2 570 000	3 570 000

Ⓢ

11 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Statshypotek AB	0,809 2021-05-10	208 235	541 575
Statshypotek AB	0,52 2020-05-08	0	1 083 542
		208 235	1 625 117
Nästa års amortering beräknas uppgå till		33 340	99 988
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		174 895	1 525 129
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		133 360	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		41 535	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter		5 749 000	5 749 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		33 340	99 988
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		174 895	1 525 129
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		208 235	1 625 117
13 Övriga skulder		2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt		16 283	0
Lagstadgade sociala avgifter		17 054	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond		9 972	35 466
Summa övriga kortfristiga skulder		43 309	35 466
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		35 466	35 466
Uttag under året		-25 494	0
Utgående värde		9 972	35 466



14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	44 577	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	14 006	0
Upplupna räntekostnader	98	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 121	92 310
Förskottsbetalda hyror och avgifter	226 632	218 435
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 434	311 285

Norrköping 2020- 12-03

Senija Halilic
Senija Halilic

Simon Eriksson
Simon Eriksson

Jonny Dimakhos
Jonny Dimakhos

Jaqueline Mourou
Jaqueline Mourou

Emil Söderlund
Emil Söderlund

Sandra Johansson
Sandra Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 14/12-20

Bengt-Olof Wettergren
Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Norrköping, org.nr. 725000-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ängen i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 14/12-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor