



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Norrköping

Org.nr. 725000-0663

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 24 januari 2019. 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

Simon Eriksson	ordförande	fr.o.m. 2019-10-07
Magnus Lindh	ordförande	t.o.m. 2019-09-15
Håkan Osbäck	vice ordförande	i tur att avgå
Vineetha Sundsten	sekreterare	i tur att avgå
Jonny Dimakhos	ledamot	i tur att avgå
Sandra Johansson	ledamot utsedd av HSB	

Johan Pettersson	suppleant	
Jacqueline Mourou	suppleant	i tur att avgå
Senija Halilic	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Magnus Lindh t.o.m. 2019-10-09, Simon Eriksson fr.o.m. 2019-10-10, Elisabeth Wiik, Håkan Osbäck, Vineetha Sundsten två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 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 Magnus Lindh som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Håkan Osbäck som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Jansson (sammankallande) och Annika Skoog.

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

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	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Elisabeth Wiik fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-04-29 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. 



HSB – där möjligheterna bor

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Inramning av gräskant, på gården, med mursten	200 101 kr
Ny tvättmaskin	61 399 kr
Höjt upp grinden i portalen, lagt till kodlås	51 098 kr
Målning av övernattningsrum	37 188 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 18 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 110 (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 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Planerade åtgärder under nästa verksamhetsår är byte av värmeväxlare. 



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 581	2 579	2 579	2 584	2 579
Årets resultat, tkr	61	-17	443	603	383
Balansomslutning, tkr	6 775	6 731	6 868	6 491	5 973
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	513	512	512	513	512
Driftkostnad, kr/kvm *	494	463	419		
Ränta, kr/kvm	2	2	2		
Lån, kr/kvm	319	339	358		
Fond för yttre underhåll, tkr	1 857	1 788	1 925	1 832	1 692
Likviditet %	836 %	950 %	932 %		
Soliditet %	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 513 kr per m² inkl. hushållsel. Februari 2019 var avgiftsfri, vilket motsvarar en sänkning med 8,3 %.

NA



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	1 787 903	2 603 302	-17 290	4 579 765
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-17 290	17 290	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		168 000	-168 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-98 587	98 587		0
Årets resultat				60 775	60 775
Belopp vid årets utgång	205 850	1 857 316	2 516 599	60 775	4 640 540

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 516 599
Årets resultat	60 775
Summa till stämmans förfogande	2 577 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 577 374
-----------------------------------	-----------

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

[Signature]

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 665 542	2 666 127
Övriga rörelseintäkter	3	64 000	36 098
Summa rörelseintäkter		2 729 542	2 702 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 006 478	-1 886 631
Övriga externa kostnader	5	-305 121	-283 256
Underhåll enligt plan	6	-98 587	-302 067
Personalkostnader och arvoden	7	-204 549	-187 184
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-51 736	-51 736
Summa rörelsekostnader		-2 666 471	-2 710 874
Rörelseresultat		63 071	-8 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 922	2 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 218	-11 208
Summa finansiella poster		-2 296	-8 641
Resultat efter finansiella poster		60 775	-17 290
Årets resultat		60 775	-17 290

Tilläggsupplysning

Årets resultat	60 775	-17 290
Reservering till fond yttre underhåll	-168 000	-165 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	98 587	302 067
Underskott/överskott	-8 638	119 777

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

NA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 679 359	1 731 095
Summa materiella anläggningstillgångar		1 679 359	1 731 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 679 859	1 731 595
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 130	150
Övriga fordringar		3 330	75
Avräkningskonto HSB Östra		1 443 599	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	76 423	64 595
Summa kortfristiga fordringar		1 525 482	64 820
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 570 000	4 120 000
Summa kortfristiga placeringar		3 570 000	4 120 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	814 545
Summa kassa och bank		0	814 545
Summa omsättningstillgångar		5 095 482	4 999 365
SUMMA TILLGÅNGAR		6 775 341	6 730 959

ria



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 850	205 850
Fond för yttre underhåll		1 857 316	1 787 903
Summa bundet eget kapital		2 063 166	1 993 753
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 516 599	2 603 302
Årets resultat		60 775	-17 290
Summa fritt eget kapital		2 577 374	2 586 012
Summa eget kapital		4 640 540	4 579 765
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 625 117	1 725 105
Leverantörsskulder		151 449	195 158
Aktuella skatteskulder		11 484	7 501
Övriga skulder	14	35 466	35 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	311 285	187 964
Summa kortfristiga skulder		2 134 801	2 151 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 775 341	6 730 959

NA

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	2 581 458	2 578 983
Hyrer	75 240	79 000
Hissar	3 744	3 744
Gemensamhetslokal	600	200
Gästrum / Övernattningsrum	4 500	4 200
Summa nettoomsättning	2 665 542	2 666 127

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Andrahandsuthyrningar	1 900	0
Överlåtelseavgift	21 378	13 819
Pantförskrivningsavgift	15 640	11 256
Bonus	10 960	0
Övriga ersättningar och intäkter	2 608	0
Påminnelseavgift	1 550	1 300
Återbäring Länsförsäkringar	9 964	9 723
Övriga rörelseintäkter	64 000	36 098

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	295 215	289 112
Elavgifter	374 617	337 935
Uppvärmningsavgifter	594 233	563 702
Vatten och avlopp	152 580	143 131
Sophämtning	81 834	76 995
Övrig renhållning	0	1 946
Försäkringar	64 574	63 125
Kabel-tv	101 074	104 099
Fastighetsskötsel	157 109	164 316
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	130 647	125 817
Övrigt	51 098	0
Förbrukningsinventarier	3 496	16 454
Summa driftskostnader	2 006 478	1 886 631

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	8 655	10 122
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	167 767	162 964
Övriga förvaltningskostnader	23 108	32 459
Konsultarvoden	17 500	10 987
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	750	1 098
Möteskostnader	4 112	4 164
Fritidsverksamhet	596	1 028
Överlåtelseavgift	37 018	25 075
Juridisk konsult	11 156	0
Inkasso	0	900
Summa övriga externa kostnader	305 121	283 256

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	98 587	302 067
Summa underhåll enligt plan	98 587	302 067

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	74 969	68 259
Arvode vicevärd	77 458	67 435
Arvode föreningsvald revisor	4 567	4 434
Övriga arvoden	10 960	10 641
Sociala avgifter	36 595	36 415
Summa personalkostnader och arvoden	204 549	187 184

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 157 270	-8 105 535
Årets avskrivningar	-51 736	-51 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 209 006	-8 157 270
Utgående redovisat värde	1 679 359	1 731 095
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	363 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	171 000	125 000
Totalt taxeringsvärde	67 534 000	43 815 000

Fastighetsbeteckning: Vallen 3 och 13.

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 275	35 045
Förutbetald försäkring	21 663	21 248
Förutbetald kabel-tv/bredband	8 484	8 302
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 423	64 595

11 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		3 570 000	4 120 000
Summa kortfristiga placeringar		3 570 000	4 120 000
12 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	814 545
Summa kassa och bank		0	814 545
12 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52 2020-05-08	541 575	574 915
Stadshypotek AB	0,52 2020-05-08	1 083 542	1 150 190
		1 625 117	1 725 105
Nästa års amortering beräknas uppgå till		99 988	99 988
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 525 129	1 625 117
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		399 952	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		1 125 177	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter		5 749 000	5 749 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		99 988	99 988
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 525 129	1 625 117
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 625 117	1 725 105

14 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	35 466	35 466
Summa övriga kortfristiga skulder	35 466	35 466
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	35 466	36 282
Uttag under året	0	-816
Utgående värde	35 466	35 466
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	0	4 434
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	1 393
Upplupna räntekostnader	540	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92 310	10 467
Förskottsbetalda hyror och avgifter	218 435	170 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 285	187 964



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

Norrköping 2019-11-11

Simon Eriksson

Simon Eriksson

Håkan Osbäck

Håkan Osbäck

Vineetha Sundsten

Vineetha Sundsten

Jonny Dimakhos

Jonny Dimakhos

Sandra Johansson

Sandra Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-18

Bengt-Olof Wettergren

Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

Joakim Häll
BoRevision 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 år 2018-09-01 – 2019-08-31

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Ången i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 18 / 11 - 2019



Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt-Olof Wettergren
Av föreningen vald revisor