



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ekoxen i Norrköping

Org.nr. 716425-8316

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Trossen 1 i Norrköping som färdigställdes år 1992 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2019-02-15. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även en bostadsrättstilläggsförsäkring tecknad för de boende i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ronnie Andersson	Ordförande	i tur att avgå
Carl-Oswald Gromer	Vice ordförande	i tur att avgå
Therése Johansson	Sekreterare	i tur att avgå
Hans Linde	Ledamot	i tur att avgå
Inger Torlamb	Ledamot	
Ricard Carlenius	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Ronnie Andersson, Therése Johansson, Hans Linde och Carl-Oswald Gromer, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Christina Olofsson med Lotta Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ronnie Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Carl-Oswald Gromer som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Wiktoria Pahlm (ordförande), Lena Linde och Magnus Sundkvist.



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Trossen 1 i Norrköpings kommun med adress Aktergatan 14-20. Husen färdigställdes år 1991-1992 och innehåller 49 st. bostäder om 4 235 m².

Föreningen har 53 st. platser i radgarage samt gemensamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

18 st.	2 rum och kök
10 st.	2,5 rum och kök
5 st.	3 rum och kök
16 st.	4 rum och kök

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

2016	Byte av värmepumpar
2017	Införande av sopsortering
	Tvättning av tak på Aktergatan 20
	Målning av garagelängor
	Relining av stammar där behov förelegat.
2018	Installation av solkraftsanläggning
	Anläggande av gym
	Renovering av gästlägenhet, gemensamhetslokal och bastu
	Målning av tak på Aktergatan 14, 16 och 18
	Tvättning av fasadplåtar och balkonger
	Målning av fönsterbleck
	Byte av armaturer till ledbelysning i samtliga hus
2019	Byte av låscylinrar på källardörrarna

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Hans Linde fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har skett löpande under året i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättföreningens underhållsplan.

Underhåll/investeringar

Följande underhåll har utförts under året.

- Ommålning av samtliga trapphus.
- Plåtarbeten i garagelängor samt utbyte av en del balkar i garagen.
- Ny golvmatta och viss renovering av pentry i samlingslokalen.

Dessutom har modernisering av hissarna i samtliga trapphus påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till 1,6 milj. kr och kommer att avslutas under våren 2021



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 2 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66 (68). 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

Under nästkommande år kommer moderniseringen av hissarna att slutföras. Planering pågår dessutom gällande underhåll av garagen.

Vid låneomsättning i januari 2021 kommer föreningen att göra en extra amortering av lånet med 1 000 000 kr.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt kommande fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att inte höja årsavgifterna för 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 623	3 623	3 623	3 623	3 718
Årets resultat, tkr	377	798	-992	249	98
Balansomslutning, tkr	45 515	45 067	45 194	46 308	46 198
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	855	855	855	855	878
Driftkostnad, kr/kvm *	543	437	487	484	500
Ränta, kr/kvm	87	85	90	86	69
Lån, kr/kvm	7 769	7 822	7 993	8 043	8 093
Fond för yttre underhåll, tkr	2 909	2 918	727	2 071	2 274
Likviditet %	311%	687%	317%	753%	736%
Soliditet %	26%	25%	23%	25%	24%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl. 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. Talet bör aldrig vara under noll.

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

Avgifter och hyror

Den senaste ändringen av årsavgifterna genomfördes den 1 juli 2016 i samband med att föreningen införde individuell mätning av elkostnaderna. Den innebar en sänkning med 5 %. Den genomsnittliga årsavgiften är därefter 855 kr/kvm inkl. bostadsrättstilläggsförsäkring och bredband men exkl. hushållsel.

MX

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 236 010	2 917 854	3 408 263	798 025	11 360 152
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			798 025	-798 025	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		265 000	-265 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-273 412	273 412		0
Årets resultat				376 757	376 757
Belopp vid årets utgång	4 236 010	2 909 442	4 214 700	376 757	11 736 909

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	4 214 700
Årets resultat	376 757
Summa till stämmans förfogande	4 591 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 591 457
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 931 086	3 945 778
Övriga rörelseintäkter	3	244 682	6 208
Summa rörelseintäkter		4 175 769	3 951 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 962 112	-1 521 366
Övriga externa kostnader	5	-225 319	-223 678
Underhåll enligt plan	6	-273 412	-75 563
Personalkostnader och arvoden	7	-113 686	-104 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-874 135	-874 135
Summa rörelsekostnader		-3 448 664	-2 799 167
Rörelseresultat		727 104	1 152 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 847	7 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 194	-362 027
Summa finansiella poster		-350 347	-354 794
Resultat efter finansiella poster		376 757	798 025
Årets resultat		376 757	798 025
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		376 757	798 025
Reservering till fond yttre underhåll		-265 000	-566 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		273 412	75 563
Överskott		385 169	307 588

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 Ekoxen i Norrköping

716425-8316

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 637 217	39 494 191
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 320	51 481
Pågående nyanläggningar	10	312 950	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 984 487	39 545 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 984 987	39 546 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	27 248	4 640
Avräkningskonto HSB Östra		2 375 266	878 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 492	131 630
Summa kortfristiga fordringar		2 524 006	1 014 315
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 000 000	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	4 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	6 437	6 174
Summa kassa och bank		6 437	6 174
Summa omsättningstillgångar		6 530 443	5 520 489
SUMMA TILLGÅNGAR		45 515 430	45 066 661

Handwritten signature



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekoxen i Norrköping

716425-8316

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 236 010	4 236 010
Fond för yttre underhåll		2 909 442	2 917 854
Summa bundet eget kapital		7 145 452	7 153 864
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 214 700	3 408 263
Årets resultat		376 757	798 025
Summa fritt eget kapital		4 591 457	4 206 288
Summa eget kapital		11 736 909	11 360 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	21 390 586	26 941 899
Summa långfristiga skulder		21 390 586	26 941 899
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	11 512 101	6 184 968
Leverantörsskulder		417 530	114 991
Aktuella skatteskulder		8 133	5 585
Övriga skulder	17	0	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	450 171	456 090
Summa kortfristiga skulder		12 387 935	6 764 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 515 430	45 066 661

M

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 1,29 %

Garage 2,35 %

Inventarier 20 %

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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 9 083 tkr.

2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	3 622 608	3 622 608
Hyrer	190 383	186 483
Hysesbortfall	-3 825	-1 375
Gästrum / Övernattningsrum	9 748	8 170
Intäkter elavgifter bostadsrättsinnehavare	108 050	125 220
Intäkter såld el från solkraftsanläggning	4 122	4 672
Summa nettoomsättning	3 931 086	3 945 778

3 Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Överlåtelse-/pansättningsavgift	8 704	5 784
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	40 916	424
Ersättning från försäkringsbolag	195 062	0
Övriga rörelseintäkter	244 682	6 208

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 662	6 928
Löpande underhåll	681 786	222 350
Elavgifter	233 572	295 636
Uppvärmningsavgifter	224 571	267 629
Vatten och avlopp	147 334	132 393
Sophämtning	36 975	36 072
Försäkringar	45 670	44 346
Bredband	133 651	93 474
Fastighetsskötsel	277 750	251 945
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	87 091	84 543
Övriga kostnader	86 050	86 050
Summa driftskostnader	1 962 112	1 521 366

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier	19 488	10 757
Revisionsarvoden	9 750	11 343
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	137 488	134 116
Övriga förvaltningskostnader	23 158	26 230
Konsultarvoden	6 304	7 138
Medlemsavgift HSB	20 600	20 600
Möteskostnader	1 714	5 852
Fritidsverksamhet	0	899
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	6 817	6 743
Summa övriga externa kostnader	225 319	223 678

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	273 412	75 563
Summa underhåll enligt plan	273 412	75 563

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	90 800	79 800
Arvode föreningsvald revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	17 886	19 624
Summa personalkostnader och arvoden	113 686	104 424

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2111

1992

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

65 315 084

65 315 084

Ingående anskaffningsvärde mark

2 213 300

2 213 300

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

67 528 384

67 528 384

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-11 198 993

-10 342 018

Årets avskrivningar

-856 975

-856 975

Utgående ackumulerad avskrivning

-12 055 967

-11 198 993

Akkumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan

Ingående nedskrivningar

-16 835 200

-16 835 200

Utgående nedskrivning

-16 835 200

-16 835 200

Utgående redovisat värde

38 637 217

39 494 191

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

37 000 000

37 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

700 000

700 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

11 600 000

11 600 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

1 007 000

1 007 000

Totalt taxeringsvärde

50 307 000

50 307 000

Fastighetsbeteckning: Trossen 1

9 Inventarier, verktyg och installationer

2020-12-31

2019-12-31

Ingående anskaffningsvärde

85 801

85 801

Utgående anskaffningsvärde

85 801

85 801

Ingående avskrivningar enligt plan

-34 320

-17 160

Årets avskrivning enligt plan

-17 160

-17 160

Utgående avskrivning enligt plan

-51 481

-34 320

Utgående redovisat värde

34 320

51 481

NA

10 Pågående nyanläggningar		2020-12-31	2019-12-31
Årets investering (modernisering av hissar)		312 950	0
Utgående redovisat värde		312 950	0
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Övriga fordringar		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		1 998	4 640
Momsfordran		785	0
Fordran leverantör		24 465	0
Summa övriga fordringar		27 248	4 640
13 Övriga kortfristiga placeringar		2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB		4 000 000	4 500 000
Summa kortfristiga placeringar		4 000 000	4 500 000
14 Kassa och bank		2020-12-31	2019-12-31
Handkassa		6 437	6 174
Summa kassa och bank		6 437	6 174
15 Skulder till kreditinstitut		2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,91 2021-01-30	5 386 161	5 445 189
Stadshypotek AB	0,69 2021-03-30	5 960 788	5 960 788
Stadshypotek AB	1,37 2022-01-30	10 567 222	10 680 542
Stadshypotek AB	0,92 2022-03-30	5 960 788	5 960 788
Stadshypotek AB	1,43 2022-09-30	5 027 728	5 079 560
		32 902 687	33 126 867
Nästa års amortering beräknas uppgå till		1 224 180	224 180
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		10 287 921	5 960 788
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		21 390 586	26 941 899
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		896 720	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		30 781 787	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		52 675 000	52 675 000
Summa ställda säkerheter		52 675 000	52 675 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ekoxen i Norrköping

716425-8316

16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 224 180	224 180
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	10 287 921	5 960 788
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 512 101	6 184 968
17 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	0	2 977
Summa övriga kortfristiga skulder	0	2 977
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	47 792	48 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 261	100 116
Förskottsbetalda hyror och avgifter	321 118	307 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450 171	456 090
19 Eventualförpliktelser	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser		
Föreningsavgäld	172 200	258 250
Summa ansvarsförbindelser	172 200	258 250

ns



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekoxen i Norrköping

716425-8316

Norrköping 21 02 28

Ronnie Andersson

Hans Linde

Inger Torlamb

Carl-Oswald Gromer

Therése Johansson

Ricard Carlenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 23/3-2021

Christina Olofsson

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekoxen i Norrköping, org.nr. 716425-8316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekoxen i Norrköping för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

NA

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 Ekoxen i Norrköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 23/3-2021

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christina Olofsson

Av föreningen vald revisor