

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Engelholm i Norrköping

Org.nr. 716402-6275

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 2019-02-14. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Dennis Örnborg	Ordförande	i tur att avgå
Kristina Edström	Vice ordförande	i tur att avgå
Berit Karlsson	Sekreterare	
Dennis Oké	Ledamot	
Rita Henriksen	Ledamot utsedd av HSB	
Michael Hagman	Suppleant	i tur att avgå
Mats Littecke	Suppleant	
Margareta Engelbrekt	Suppleant	

Firmatecknare har varit Dennis Örnborg, Dennis Oké, Kristina Edström och Rita Henriksen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Björn Karlsson med Åke Hansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Dennis Örnborg och Kristina Edström som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma, samt Margareta Engelbrekt och Dennis Oké som suppleant.





Valberedning

Valberedningen har varit Elisabeth Rydberg (ordförande), Inga-Britt Jernqvist och Ingvar Nilsson.

Studie- och fritidsverksamhet

Traditionell höststädning av gårdarna genomfördes av engagerade medlemmar. På grund av coronaviruset och myndigheternas restriktioner ställdes vårstädningen in.

Föreningslokalen Festingen har nyttjats flitigt av medlemmarna under verksamhetsåret.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Spelet nr 5 med adress Stafettgatan 1-25, som uppfördes år 1983. Föreningen innehar två bostadshus i sju våningar samt radhuslängor om 7 941 m², vilket totalt är 105 bostäder. Två lägenheter är ombyggda till förskola, Sprattelgubbens förskola.

Fastigheten omfattar även sex lokaler samt garagebyggnad under mark med 32 garage om totalt 726 m². Föreningen arrenderar mark av Norrköpings kommun, som sedan hyrs ut till parkeringsplatser. Totalt finns 55 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st	1 ½ rum och kök
23 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
11 st	3 ½ rum och kök
26 st	4 rum och kök

Medellägenhetsyta 76 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

- 2014/2015 Byte av takpapp på höghusen har skett. Vattenreningsutrustning för tappvatten och vattenburet värmesystem har installerats.
- 2015/2016 Låssystemet i fastigheten har bytts ut.
- 2016/2017 Nya brandvarnare har delats ut till samtliga lägenheter.
Stamspolning genomfördes under försommaren i fastigheten Stafettgatan 1.
- 2017/2018 Installation av ny utrustning i undercentraler/fläktrum har genomförts.
Stamspolning genomfördes under hösten i fastigheten Stafettgatan 3.
Energideklaration av höghus och radhus har utförts.
OVK-besiktning av garaget har skett.
Brandlarmet i fastigheten har uppdaterats.
- 2018/2019 Byte av frånluftsfläktar i höghusen har skett.
En upprustning av gården och lekplatsen mitt över radhusen har utförts, samt nya lekredskap har monterats på lekplatsen.
Nya HSB-sköldar har monterats på fasaderna.
OVK-besiktning av förskolans lokaler har utförts.
Asfaltering har utförts av områdets gångvägar tillsammans med Brf Högalund.



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Bredband, TV och IP telefoni
Telia	Bredband, TV och IP telefoni (fr.o.m 2020-08-17)
IF	Fastighetsförsäkringar (fr.o.m april 2020 - Länsförsäkringar Östgöta)

Som vicevärd har Dennis Örnborg, Dennis Oké och Berit Karlsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 26 maj 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under verksamhetsåret har större underhålls och reparationsarbeten utförts:

Installation av solcellsanläggning har genomförts. Anläggningen togs i bruk i mars 2020. Investeringen uppgick till 1,3 mkr. Föreningen har ansökt om statligt bidrag hos Länsstyrelsen och det beräknas uppgå till ca 407 tkr.

Rengöring av höghusens balkongfronter och muren utanför garaget har utförts.

En ny rabatt har anlagts kring syrenbusken vid infarten till Stafettgatan 1.

I augusti 2020 anslöt sig föreningen till Telias kollektiva bredband, TV och IP telefoni. Föreningen bytte fastighetsförsäkring i april 2020 till Länsförsäkringar Östgöta, från IF Skadeförsäkring.

Under kommande verksamhetsår utförs byte av hissar under hösten 2020.

OVK-besiktning av lägenheter och garage utförs hösten 2020.

Utbyte av 80 st blomlådor av trä på höghusens balkonger kommer planeras.

Byte av portkodssystem planeras.

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

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har 5 (fg år 3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 140 (fg år 139). 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.





Avtalet med Sprattelgubbens förskola löper på ett år i taget med nio månaders uppsägningstid.

Från 1 januari 2013 och tio år framåt är tomträttsavgälden 364 000 kr.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	5 955	5 955	5 955	6 019	5 951
Årets resultat, tkr	1 439	263	543	1 012	638
Balansomslutning, tkr	50 613	49 787	49 960	50 020	49 557
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	750	750	750	750	
Driftkostnad, kr/kvm *	414	458	496	446	
Ränta, kr/kvm	42	50	64	74	
Lån, kr/kvm	3 711	3 773	3 837	3 899	
Fond för yttre underhåll, tkr	9 406	9 209	9 773	9 579	
Likviditet %	682 %	680 %	680 %	698 %	
Soliditet %	34 %	32 %	31 %	30 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2012 med 1,5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 750 kr/m² inkl. hushållsel.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 768 750	9 209 238	4 446 046	263 202	15 687 236
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			263 202	-263 202	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		281 000	-281 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-84 175	84 175		0
Årets resultat				1 438 666	1 438 666
Belopp vid årets utgång	1 768 750	9 406 063	4 512 424	1 438 666	17 125 902

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 512 424
Årets resultat	1 438 666
Summa till stämmans förfogande	5 951 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 951 090
-----------------------------------	-----------

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Engelholm i Norrköping

716402-6275

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 398 360	6 401 944
Övriga rörelseintäkter	3	18 841	32 244
Summa rörelseintäkter		6 417 201	6 434 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 140 286	-3 523 079
Övriga externa kostnader	5	-316 872	-311 299
Underhåll enligt plan	6	-84 175	-841 827
Personalkostnader och arvoden	7	-135 070	-134 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-973 622	-946 512
Summa rörelsekostnader		-4 650 025	-5 757 270
Rörelseresultat		1 767 176	676 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 299	22 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 809	-435 855
Summa finansiella poster		-328 510	-413 716
Resultat efter finansiella poster		1 438 666	263 202
Årets resultat		1 438 666	263 202

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 438 666	263 202
Reservering till fond yttre underhåll	-281 000	-278 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	84 175	841 827
Överskott	1 241 841	827 029

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 803 644	36 475 999
Pågående nyanläggningar	9	992 568	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 796 212	36 475 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 796 712	36 476 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	1 223
Övriga fordringar		7 455	6 722
Avräkningskonto HSB Östra		4 509 308	1 905 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 505	197 831
Summa kortfristiga fordringar		4 716 328	2 110 814
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	8 100 000	11 200 000
Summa kortfristiga placeringar		8 100 000	11 200 000
Summa omsättningstillgångar		12 816 328	13 310 814
SUMMA TILLGÅNGAR		50 613 041	49 787 313

e



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Engelholm i Norrköping

716402-6275

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 768 750	1 768 750
Fond för yttre underhåll		9 406 063	9 209 238
Summa bundet eget kapital		11 174 813	10 977 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 512 424	4 446 046
Årets resultat		1 438 666	263 202
Summa fritt eget kapital		5 951 090	4 709 249
Summa eget kapital		17 125 902	15 687 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	20 336 298	15 661 127
Summa långfristiga skulder		20 336 298	15 661 127
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	11 825 706	17 037 595
Leverantörsskulder		160 978	270 226
Aktuella skatteskulder		16 417	13 036
Övriga skulder	14	552 756	552 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	594 983	565 550
Summa kortfristiga skulder		13 150 840	18 438 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 613 041	49 787 313



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 1,94 %

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 44 375 tkr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	5 954 616	5 954 616
Hyrer	445 388	444 628
Hysesbortfall	-300	-2 300
Intäkter gemensamhetslokal	5 800	5 000
Hysesavdrag, ej moms	-8 000	0
Övriga intäkter (bl.a solceller)	856	0
Summa nettoomsättning	6 398 360	6 401 944

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	10 051	11 907
Bonus HSB	8 390	14 973
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	400	400
Ersättning från försäkringsbolag	0	4 964
Övriga rörelseintäkter	18 841	32 244



4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	343 834	563 403
Elavgifter	587 571	672 959
Uppvärmningsavgifter	572 630	725 365
Vatten och avlopp	270 075	231 942
Sophämtning	138 372	125 747
Övrig renhållning	0	6 537
Försäkringar	92 898	91 203
Tomträttsavgäld	364 000	364 000
Arrendeavgifter	13 052	12 822
Kabel-tv	87 204	69 857
Fastighetsskötsel	488 685	494 750
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	169 955	164 495
Övriga kostnader (brandskydd)	12 010	0
Summa driftskostnader	3 140 286	3 523 079

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 800	9 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	194 625	189 364
Övriga förvaltningskostnader	36 300	40 049
Konsultarvoden	17 580	10 534
Medlemsavgift HSB	39 080	39 080
Övriga kostnader, avdragsgilla	381	1 965
Möteskostnader	4 667	5 380
Fritidsverksamhet	4 389	3 421
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	10 049	11 907
Summa övriga externa kostnader	316 872	311 299

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	84 175	841 827
Summa underhåll enligt plan	84 175	841 827

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	35 948	36 330
Arvode vicevärd	73 788	72 540
Arvode föreningsvald revisor	3 784	3 720
Sociala avgifter	21 550	21 964
Summa personalkostnader och arvoden	135 070	134 554

Föreningen har ingen anställd personal.

☞

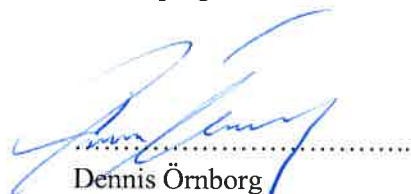
8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 918 866	48 918 866
Årets investering byggnader (Solcellsanläggning)	1 301 267	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 220 133	48 918 866
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 442 867	-11 496 355
Årets avskrivningar	-973 622	-946 512
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 416 488	-12 442 867
Utgående redovisat värde	36 803 644	36 475 999
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 697 000	1 697 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	294 000	294 000
Totalt taxeringsvärde	106 991 000	106 991 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 5		
9 Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Årets investering (hissbyte)	992 568	0
Utgående redovisat värde	992 568	0
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	8 100 000	11 200 000
Summa kortfristiga placeringar	8 100 000	11 200 000

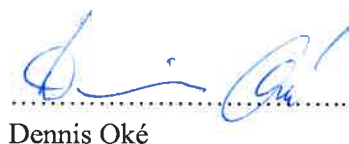
e

12 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,42	2020-12-01	4 076 454	4 120 170
Stadshypotek AB	0,66	2020-12-03	7 312 500	7 368 750
Stadshypotek AB	1,13	2021-12-01	6 496 367	6 566 031
Stadshypotek AB	0,90	2022-10-30	3 983 486	4 238 966
Stadshypotek AB	1,46	2023-09-30	5 088 306	5 142 874
Stadshypotek AB	1,10	2024-12-01	5 204 891	5 261 931
			32 162 004	32 698 722
Nästa års amortering beräknas uppgå till			555 468	555 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 270 238	16 482 127
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			20 336 298	15 661 127
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 221 872	2 221 872
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			29 384 664	29 921 382
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			45 832 000	45 832 000
Summa ställda säkerheter			45 832 000	45 832 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			555 468	555 468
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			11 270 238	16 482 127
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			11 825 706	17 037 595
14 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Utgående moms 25%			214	0
Övriga kortfristiga skulder			459 460	459 460
Medlemmars reparationsfond/inre fond			93 082	93 082
Summa övriga kortfristiga skulder			552 756	552 542
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			93 082	93 082
Uttag under året			0	0
Utgående värde			93 082	93 082

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	20 552	31 802
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	3 679	5 724
Upplupna räntekostnader	26 445	15 035
Förutbetalda hyresintäkter	7 617	7 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 642	14 010
Förskottsbetalda hyror och avgifter	512 048	491 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	594 983	565 550

Norrköping *2020-10-13*


Dennis Örnberg


Dennis Oké


Berit Karlsson


Kristina Edström


Rita Henriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats *22/10-20*


Björn Karlsson
Av föreningen vald revisor


Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Engelholm i Norrköping, org.nr. 716402-6275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Engelholm 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 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 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 Engelholm 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 överträdelse 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 22/10- 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Björn Karlsson
Av föreningen vald revisor