



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Härden i Norrköping

Org.nr. 725000-1018

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 13 september 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Joakim Ekström	ordförande	i tur att avgå
Pontus Arvidsson	vice ordförande	i tur att avgå
Eric Claesson	sekreterare	
Jan Malmberg	ledamot	i tur att avgå
Mikael Olsson	ledamot	i tur att avgå
Marita Rapp	ledamot	i tur att avgå
Cecilia Thornell	ledamot utsedd av HSB	
Angelica Persson	suppleant	
Karin Pettersson	suppleant	

Firmatecknare har varit Joakim Ekström, Jan Malmberg, Marita Rapp och Eric Claesson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisorer har under året varit Gustav Lundberg med Göran Arleij som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Mikael Olsson och Marita Rapp som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Karin Pettersson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Gun Arwidsson (sammankallande) och Ritva Svedman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Härden 2 och 3, i Norrköpings kommun med adress Lanhagsgatan 1-25, Skarphagsgatan 6-10. Husen färdigställdes under åren 1962-63 och innehåller 108 bostäder om 7 515 m², lokaler om 147 m², 40 garageplatser och 85 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

18 st.	1 rum och kök
24 st.	2 rum och kök
48 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök
6 st.	5 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadtegel på alla hus och nytt låssystem	slutet av 1980-talet
Förändring av utemiljö	slutet av 1980-talet
Nytt ytskikt badrum	början av 1990-talet
Balkongrenovering	1999
Kollektiv mätning av hushållsel	2002
Infördring av avloppsrör	2005
Relining av avloppsrör källaren	2014
OVK-besiktning	2015
Byte till säkerhetsdörrar	2015
Ny gungställning, renovering av sittbänkar	2015
Målning av garageportar, målning av linjer trottoar	2016/2017
Nytt avtal med Comhem gällande tv och bredband	2016/2017
Färdigställande av miljöhus	2017/2018
Renovering av häck	2017/2018
Bytt undercentraler för varmvatten och värme	2019/2020
Målning av utemöbler och lekutrustning	2019/2020





HSB - där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Östra	Vicevärdstjänst
Tesåb	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Comhem	Tv och bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärdstjänsten bemannas av HSB Östra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-25 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Byte tre undercentraler	896 150 kr
Invändig och utvändig fastighetsskötsel	276 278 kr

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 17 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 143 (139). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andra hand 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. Styrelsen har därför beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare.

Tomträttsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31 för Härden 2.

Tomträttsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31 för Härden 3. Nytt tomträttskontrakt är tecknat för perioden 2022-01-01--2041-12-31. Tomträttsavgälden är 699 015 kronor/år under avtalsperioden.

Under nästa räkenskapsår planeras följande åtgärder:

- Under 2020/2021 kommer föreningens sex fastigheter att förses med solcellsanläggningar. Kostnaden för detta uppgår till ca 2,8 mkr. Investeringen beräknas ge ett positivt bidrag till resultaträkningen direkt vid driftsättning.

e



Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	4 349	4 300	4 300	4 300	4 300
Årets resultat, tkr	-582	532	400	581	638
Balansomslutning, tkr	15 472	10 046	9 210	9 180	8 423
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	579	572	572	572	572
Driftkostnad, kr/kvm *	507	504	523	462	0
Fond för yttre underhåll, tkr	5 201	6 020	5 724	5 510	5 451
Likviditet %	840%	631%	819%	484%	
Soliditet %	56%	92%	94%	90%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. 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 höjdes senast 2020-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 579 kr/m².



**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	729 620	6 019 553	1 950 494	532 431	9 232 097
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			532 431	-532 431	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		354 000	-354 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 172 428	1 172 428		0
Årets resultat				-581 548	-581 548
Belopp vid årets utgång	729 620	5 201 125	3 301 352	-581 548	8 650 549

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 301 352
Årets resultat	-581 548
Summa till stämmans förfogande	2 719 804

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 719 804
-----------------------------------	-----------

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

e

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 568 278	4 475 244
Övriga rörelseintäkter	3	86 791	110 488
Summa rörelseintäkter		4 655 069	4 585 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 110 277	-3 042 521
Övriga externa kostnader	5	-646 905	-695 871
Underhåll enligt plan	6	-1 172 428	-48 744
Personalkostnader och arvoden	7	-128 446	-125 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-146 230	-146 230
Summa rörelsekostnader		-5 204 286	-4 059 016
Rörelseresultat		-549 217	526 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 213	5 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 544	-31
Summa finansiella poster		-32 331	5 715
Resultat efter finansiella poster		-581 548	532 431
Årets resultat		-581 548	532 431

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-581 548	532 431
Reservering till fond yttre underhåll	-354 000	-344 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 172 428	48 744
Överskott	236 879	237 175

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 Härden i Norrköping

725000-1018

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	4 710 994	4 850 722
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 211	15 713
Pågående nyanläggningar	10	3 852 772	41 513
Summa materiella anläggningstillgångar		8 572 977	4 907 948
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 573 477	4 908 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 458
Övriga fordringar		4 957	3 868
Avräkningskonto HSB Östra		6 535 899	2 747 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 494	134 266
Summa kortfristiga fordringar		6 648 350	2 887 459
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	250 000	2 250 000
Summa kortfristiga placeringar		250 000	2 250 000
Summa omsättningstillgångar		6 898 350	5 137 459
SUMMA TILLGÅNGAR		15 471 827	10 045 907





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Härden i Norrköping

725000-1018

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		729 620	729 620
Fond för yttre underhåll		5 201 125	6 019 553
Summa bundet eget kapital		5 930 745	6 749 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 301 352	1 950 494
Årets resultat		-581 548	532 431
Summa fritt eget kapital		2 719 804	2 482 924
Summa eget kapital		8 650 549	9 232 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	6 000 000	0
Leverantörsskulder		235 595	280 529
Aktuella skatteskulder		15 997	12 669
Övriga skulder	16	45 031	45 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	524 655	475 581
Summa kortfristiga skulder		6 821 278	813 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 471 827	10 045 907

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 0,62 %

Miljöhus 5%

Avskrivning på inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 2 045 tkr.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter	4 349 252	4 299 972
Hyrer	247 824	188 292
Hysesbortfall	-31 098	-17 620
Gästrum / Övernattningsrum	2 300	4 600
Summa nettoomsättning	4 568 278	4 475 244

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Andrahandsuthyrningar	6 912	5 773
Överlåtelseavgift	18 912	15 121
Pantförskrivningsavgift	11 232	13 355
Bonus	31 000	4 351
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	18 735	71 888
Övriga rörelseintäkter	86 791	110 488

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	479 565	167 285
Elavgifter	450 680	471 781
Uppvärmningsavgifter	628 567	728 271
Vatten och avlopp	206 525	213 160
Sophämtning	146 483	138 635
Övrig renhållning	4 615	358
Försäkringar	104 266	91 002
Tomträttsavgäld	116 956	116 956
Kabel-tv	278 410	278 339
Fastighetsskötsel	526 010	676 928
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	161 142	155 526
Övriga kostnader	7 059	4 281
Summa driftskostnader	3 110 277	3 042 521
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	852	9 257
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	206 187	199 117
Avtal vicevårdsuppdrag	312 753	305 453
Övriga förvaltningskostnader	21 345	11 134
Konsultarvoden	17 175	52 500
Medlemsavgift HSB	40 070	40 070
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	147
Möteskostnader	12 682	19 028
Fritidsverksamhet	0	764
Överlåtelseavgift	19 650	28 476
Pantförskrivningsavgift	16 191	0
Juridisk konsult	0	29 925
Summa övriga externa kostnader	646 905	695 871
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	1 172 428	48 744
Summa underhåll enligt plan	1 172 428	48 744
7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	86 210	86 178
Arvode föreningsvald revisor	2 672	2 576
Övriga arvoden	11 240	8 500
Kostnadsersättningar	315	0
Sociala avgifter	28 010	28 395
Summa personalkostnader och arvoden	128 446	125 649

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 168 524	20 168 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 168 524	20 168 524
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 317 802	-15 178 074
Årets avskrivningar	-139 728	-139 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 457 530	-15 317 802
Utgående redovisat värde	4 710 994	4 850 722
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	393 000	393 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	288 000	288 000
Totalt taxeringsvärde	92 681 000	92 681 000
Fastighetsbeteckning: Härden 2+3		

9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	32 510	32 510
Utgående anskaffningsvärde	32 510	32 510
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 797	-10 295
Årets avskrivning enligt plan	-6 502	-6 502
Utgående avskrivning enligt plan	-23 299	-16 797
Utgående redovisat värde	9 211	15 713

10 Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Ingående värde	41 513	16 451
Årets investering	3 811 259	25 062
Utgående redovisat värde	3 852 772	41 513

e

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
---	------------	------------

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
---	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 619
Förutbetald försäkring	44 312	42 230
Förutbetald fastighetsförvaltning	30 767	42 396
Förutbetald kabel-tv/bredband	22 669	24 274
Förutbetald tomrättsavgäld	9 746	9 746
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 494	134 265

13 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
------------------------------------	------------	------------

Räntebärande konto HSB	250 000	2 250 000
Summa kortfristiga placeringar	250 000	2 250 000

14 Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,835	2021-06-03	6 000 000	
			6 000 000	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 000 000	0
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			6 000 000	

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	9 938 100	0
Summa ställda säkerheter	9 938 100	0

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	0	0
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	6 000 000	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 000 000	0
16 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	45 031	45 031
Summa övriga kortfristiga skulder	45 031	45 031
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	45 031	45 031
Utgående värde	45 031	45 031
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	87 392	82 254
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 419	23 759
Upplupna räntekostnader	22 621	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 843
Förskottsbetalda hyror och avgifter	389 223	350 725
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 655	475 581

Norrköping

Jan Malmberg

Mikael Olsson

Pontus Arvidsson

Cecilia Thornell

Joakim Ekström

Marita Rapp

Eric Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gustav Lundberg

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Härden i Norrköping, org.nr. 725000-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härden 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, 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 Härden 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.

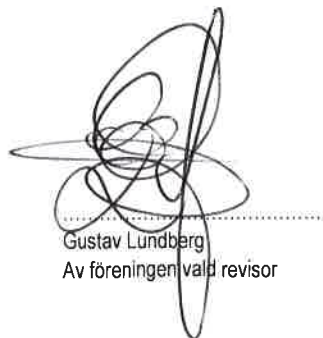
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 9/11-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gustav Lundberg
Av föreningen vald revisor