



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kaffebacken i Norrköping

Org.nr. 725000-0242

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 2019-08-29. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 januari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Claes Engberg	Ordförande	i tur att avgå
Madeleine Pettersson	Sekreterare	i tur att avgå
Tina Ahle	Ledamot	i tur att avgå
Per Eriksson	Ledamot	
Michael Larsson	Ledamot	
Mona Widholm	Ledamot	
Maria Colling	Ledamot, utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Claes Engberg, Michael Larsson och Carl Mellwing, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Inger Pettersson med Per Wahlberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Madeleine Pettersson, Claes Engberg och Tina Ahle som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Michael Larsson och Mona Widholm som suppleanter. 



Valberedning

Valberedningen har varit Jan Axelsson (sammankallande), Daniel Lundahl och Lars Aronsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Spelet 2 och 7 i Norrköpings kommun. Husen färdigställdes år 1965-1966 och innehåller 256 bostäder om 19 198,5 m², 7 lokaler om 969 m², och 126 garageplatser och 92 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

40 st.	1 rum och kök
51 st.	2 rum och kök
81 st.	3 rum och kök
69 st.	4 rum och kök
15 st.	5 rum och kök

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

- 90-talet: Samtliga tak har fått nytt ytskikt. Samtidigt har hängrännor och stuprör bytts.
- 1998: Renovering, breddning och inglasning på samtliga balkonger
- 2004-2005: Fönsterbyte.
- 2006: Övergång till kollektiv elmätning, renovering av fontän och garagefasader.
- 2007: Lagning av fasader, renovering av bastu påbörjades, målningsarbeten samt OVK-åtgärder.
- 2008: Stamrenovering i form av relining, basturenovering och byte av ett antal källardörrar.
- 2009: Asfalteringsarbeten, renovering av kontor, byte av källardörrar samt OVK-åtgärder.
- 2010: Miljöhus uppfördes, byte av undercentraler och stamventiler för värme samt termostatventiler.
- 2012: Installation av nya trapphus- och entrébelysningar samt gårdsbelysning. Montering av postboxar. Individuell elmätning infördes.
- 2014: Byte av kallvattenledningar i källaren
- 2017: Oljning av entrépartierna
- 2018: Byta av samtliga garageportar, samt byte av samtliga frånluftsfläktar.
- 2019: Kollektiv anslutning till bredband, TV och telefoni genom Telia
- 2019: Digitalt bokningssystem för gemensamma utrymmen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Stena Recycling AB	Källsortering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Telia	Bredband, TV, telefoni

Som vicevärd har Carl Mellwing fungerat.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det skett renovering av samlingslokalen, installation av elektroniskt låssystem till tvättstugorna samt anläggning av nya uteplatser.

På grund av Coronapandemin tog styrelsen beslut om att flytta planerad renovering av avloppsledningar (relining) till år 2021.

I juli köpte föreningen en av bostadsrättslägenheterna för att använda som övernattningslägenhet. Beslut om omvandling av lägenheten till hyresrätt kommer att behandlas på kommande föreningsstämma. Till dess är lägenheten bokförd som kortfristig placering.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen den 11 maj 2020.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

- Byte av staket och uppsnygning av uteplatser vid marklägenheterna.

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 22 (25) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 346 (345). 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. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2021-01-01.

Tomträttsavtalet med Norrköpings kommun för Spelet 2 är oförändrat t o m 2025. Tomträttsavgälden är 131 748 kronor per år under avtalsperioden.

Tomträttsavtalet för Spelet 7 gäller t o m 2023. Tomträttsavgälden är 230 936 kronor per år under avtalsperioden.

Inför kommande år är det planerat renovering av dagvattenledningar och renovering av avloppsledningar genom relining, förbättring av framkomligheten på vägar inom området samt anläggande av ny kantsten och asfaltering på området.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	10 843	10 720	10 794	10 581	
Årets resultat, tkr	1 901	2 589	2 527	2 255	1 769
Balansomslutning, tkr	26 774	24 843	21 820	20 650	18 311
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	565	558	562	551	
Driftkostnad, kr/kvm *	458	482	451	452	
Ränta, kr/kvm	0	0	0	1	
Lån, kr/kvm	0	0	0	43	
Fond för yttre underhåll, tkr	4 736	5 404	5 196	5 587	
Likviditet %	874%	782%	785%	505%	
Soliditet %	92%	91%	92%	85%	

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. Talet bör aldrig vara under noll.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för bostäder höjdes senast 2020-01-01 med 2%. Samtidigt höjdes samtliga hyror på förråd, lokaler, garage och p-platser med 2%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 565 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 517 386	5 404 476	12 207 593	2 589 276	22 718 731
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			2 589 276	-2 589 276	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 075 000	-1 075 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 743 228	1 743 228		0
Årets resultat				1 900 947	1 900 947
Belopp vid årets utgång	2 517 386	4 736 248	15 465 097	1 900 947	24 619 678

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 465 097
Årets resultat	1 900 947
Summa till stämmans förfogande	17 366 044

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	17 366 044
-----------------------------------	------------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	13 008 685	12 800 204
Övriga rörelseintäkter	3	131 800	267 997
Summa rörelseintäkter		13 140 485	13 068 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-8 148 804	-8 664 057
Övriga externa kostnader	5	-566 231	-566 692
Underhåll enligt plan	6	-1 743 228	-479 976
Personalkostnader och arvoden	7	-528 816	-480 836
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-295 767	-311 419
Summa rörelsekostnader		-11 282 846	-10 502 980
Rörelseresultat		1 857 639	2 565 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 308	24 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-192
Summa finansiella poster		43 308	24 055
Resultat efter finansiella poster		1 900 947	2 589 276
Årets resultat		1 900 947	2 589 276

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 900 947	2 589 276
Reservering till fond yttre underhåll	-1 075 000	-688 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 743 228	479 976
Överskott	2 569 175	2 381 252

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

M



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kaffebacken i Norrköping

725000-0242

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 938 023	8 233 790
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 938 023	8 233 790
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 938 523	8 234 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 854	6 411
Övriga fordringar		7 130	2 620
Avräkningskonto HSB Östra		2 908 869	1 757 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	525 268	522 275
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 445 121	2 288 366
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	15 390 000	14 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		15 390 000	14 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	200	20 114
<i>Summa kassa och bank</i>		200	20 114
Summa omsättningstillgångar		18 835 321	16 608 480
SUMMA TILLGÅNGAR		26 773 844	24 842 770

mx

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 517 386	2 517 386
Fond för yttre underhåll		4 736 248	5 404 476
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 253 634</i>	<i>7 921 862</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 465 097	12 207 593
Årets resultat		1 900 947	2 589 276
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>17 366 044</i>	<i>14 796 869</i>
Summa eget kapital		24 619 678	22 718 731
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		531 826	445 691
Aktuella skatteskulder		38 721	25 409
Övriga skulder	13	405 920	419 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 177 699	1 233 839
Summa kortfristiga skulder		2 154 166	2 124 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 773 844	24 842 770

NDX

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 0,8%

Miljöhus 5%

Garage 1,7%

Suteränggarage 2,4%

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 saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	10 842 654	10 720 232
Hyror	819 018	798 201
Hyresbortfall	-43 513	-39 376
Intäkter elavgifter och bredband	1 390 526	1 321 147
Summa nettoomsättning	13 008 685	12 800 204

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Gemensamhetslokal	7 400	1 400
Gästrum/övernattningsrum	7 800	2 500
Överlåtelseavgift	25 906	30 088
Pantförskrivningsavgift	15 008	22 110
Bonus HSB	0	129 340
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	75 686	23 560
Ersättning från försäkringsbolag	0	58 999
Övriga rörelseintäkter	131 800	267 997

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	17 414	2 068
Löpande underhåll	793 049	744 178
Elavgifter	1 138 034	1 253 857
Uppvärmningsavgifter	2 182 712	2 317 568
Vatten och avlopp	580 337	485 821
Sophämtning	244 902	231 385
Övrig renhållning	8 920	4 390
Försäkringar	225 042	216 386
Tomträttsavgäld	362 684	362 684
Kabel-tv	686 961	896 356
Fastighetsskötsel	1 447 319	1 485 897
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	421 334	408 022
Övriga kostnader	40 097	255 446
Summa driftskostnader	8 148 804	8 664 057

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	22 000	19 704
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	347 864	357 208
Övriga förvaltningskostnader	10 065	25 445
Konsultarvoden	23 206	4 000
Medlemsavgift HSB	88 910	88 910
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 137	0
Möteskostnader	8 483	8 738
Fritidsverksamhet	17 887	16 318
Överlåtelseavgift	46 679	37 068
Pantförskrivningsavgift	0	9 300
Summa övriga externa kostnader	566 231	566 692

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	1 743 228	479 976
Summa underhåll enligt plan	1 743 228	479 976



7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	108 103	84 225
Arvode vicevärd	297 000	271 100
Arvode föreningsvald revisor	6 680	6 440
Övriga arvoden	0	10 304
Kostnadsersättningar	185	0
Sociala avgifter	115 870	106 945
Övriga personalkostnader	978	1 822
Summa personalkostnader och arvoden	528 816	480 836

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 978 133	29 978 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 978 133	29 978 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 744 343	-21 432 924
Årets avskrivningar	-295 767	-311 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 040 110	-21 744 343
Utgående redovisat värde	7 938 023	8 233 790
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 446 000	2 446 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 105 000	3 105 000
Totalt taxeringsvärde	243 551 000	243 551 000

Fastighetsbeteckning: Spelet 2 och Spelet 7.



9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 268	522 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 268	522 275
11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	14 300 000	14 300 000
Övernattningsslägenhet för uthyrning	1 090 000	0
Summa kortfristiga placeringar	15 390 000	14 300 000
12 Kassa och bank	2020-08-31	2019-08-31
Swedbank, swishkonto	200	20 114
Summa kassa och bank	200	20 114
13 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Momsskuld	242	1 850
Personalens källskatt	7 515	7 245
Lagstadgade sociala avgifter	7 871	7 588
Medlemmars reparationsfond/inre fond	390 292	402 417
Summa övriga kortfristiga skulder	405 920	419 100
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	402 417	427 484
Uttag under året	-12 125	-25 067
Utgående värde	390 292	402 417

mx

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	70 673	76 070
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 657	20 100
Förutbetalda hyresintäkter	5 238	5 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 654	115 759
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 052 469	1 014 940
Avtalsplacerade betalningar	1 008	1 561
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 177 699	1 233 839

Norrköping 2020-11-02



Claes Engberg



Madeleine Pettersson



Tina Ahle



Per Eriksson



Michael Larsson



Mona Widholm



Maria Colling

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/11-2020



Inger Petersson

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaffebacken i Norrköping, org.nr. 725000-0242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

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 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.

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 Kaffebacken i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 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 11 / 11 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Petersson
Av föreningen vald revisor