



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kopparkypen i Norrköping

Org.nr. 725000-1398

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 2018-09-26. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 december 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Håkan Wallberg	Ordförande	i tur att avgå
Mikael Svensson	Vice ordförande	i tur att avgå
Janni Servin	Sekreterare	
Linda Holmqvist	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Håkan Wallberg, Janni Servin, och Mikael Svensson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Bengt Ståhl, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Håkan Wallberg som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Janni Servin som suppleant.

Valberedning

Stämman har beslutat att Frida Eriksson ska vara den sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av rådande Corona pandemi så har både höst och vår städning ställts in.

10



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Kopparkypen 4 med adress S:t Persgatan 45, som uppfördes år 1935. Föreningen innehar 27 bostadsrättslägenheter om 1 008 m². Av dessa bostadsrättslägenheter är vissa lägenheter sammanslagna så därav finns det 17 hushåll idag. Föreningen omfattar även 5 uthyrningslokaler om 394 m², samt en bostadsrättslokal om 24,9 m².

Bostadsrättslokalen ägs av föreningen och hyrs ut.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök

Medellägenhetsyta 37 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

- 1985/86 genomfördes en ombyggnad av fastigheten, vilket bl a. innebar stambyte, fasadrenovering och reparationer av kök.
- 2005 målades källare och sockel om samt renovering av entrépartier.
- 2006 målades golv i tvättstuga och torkrum.
- 2007 utfördes målning och underhåll av lokaler samt installation av ny tvättmaskin.
- 2008 målning av trapphus, byta av värmekabel i stuprör samt målning av tak.
- 2009 installerades ny torktumlare och tvättmaskin.
- 2010 åtgärder efter OVK-besiktning.
- 2011 rensning av avloppsledningar i samtliga trapphus.
- 2014 byte av värmeväxlare samt OVK-besiktning.
- 2015 byte av undercentral.
- 2016/2017 byggdes 18 inglasade balkonger.
- 2017/2018 installation av eluttag har skett på samtliga balkonger, samt ny belysning i valvet.
- 2018/2019 en brandskyddsplan är upprättad. Nya element till hyreslokalen, Rebeccas Salong, har införskaffats. 2-års besiktning av balkongerna har utförts.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel och driftövervakning (energioptimering)
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV, bredband och IP telefoni
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Håkan Wallberg och Mikael Svensson fungerat.

NA



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har inte kunnat utföras av styrelsen, på grund av rådande Corona pandemi.

Underhåll/investeringar

Under verksamhetsåret har följande reparationsarbeten utförts:

Utbyte har skett av tvättmaskin och torktumlare.

Radonmätning har utförts.

Ansökningar om hyreslättnader för butikslokalerna har hanterats med anledning av Corona pandemin.

Ett nytt fastighetsskötselavtal med HSB Boservice är tecknat från 1 jan 2020.

Styrelsen beslutade att skänka pengar till Världens Barn i början av år 2020.

För kommande verksamhetsår så kommer takbyte att ske med start 1 okt 2020.

Finansieringen för detta sker genom nytt lån hos Stadshypotek AB.

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 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26 (fg år 28). 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 dock för avsikt att höja avgifterna med anledning av den investering för takbyte som kommer ske, för kommande verksamhetsår.

nb



Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	630	630	630	630	630
Årets resultat, tkr	30	59	9	247	91
Balansomslutning, tkr	7 207	7 218	7 155	7 250	4 000
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	625	625	625	625	
Driftkostnad, kr/kvm *	481	468	489	428	
Ränta, kr/kvm	35	35	35	30	
Lån, kr/kvm	3 626	3 669	3 711	3 940	
Fond för yttre underhåll, tkr	851	880	897	932	
Likviditet %	571 %	568 %	640 %	500 %	
Soliditet %	25 %	24 %	24 %	23 %	

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 2013 med 2,5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 625 kr/m².

Balkongtillägg om 200 kr/mån tillkom från och med 1 januari 2018.

18



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

Org.nr 725000-1398

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 640	880 094	767 666	58 893	1 742 293
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			58 893	-58 893	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		62 000	-62 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-90 750	90 750		0
Årets resultat				29 678	29 678
Belopp vid årets utgång	35 640	851 344	855 309	29 678	1 771 971

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	855 309
Årets resultat	29 678
Summa till stämmans förfogande	884 986

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	884 986
-----------------------------------	---------

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

na



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

725000-1398

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	969 568	954 884
Övriga rörelseintäkter	3	11 781	21 404
Summa rörelseintäkter		981 349	976 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-496 112	-505 338
Övriga externa kostnader	5	-121 984	-108 451
Underhåll enligt plan	6	-90 750	-71 240
Personalkostnader och arvoden	7	-68 483	-54 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-129 234	-130 457
Summa rörelsekostnader		-906 562	-869 975
Rörelseresultat		74 787	106 313
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 148	2 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 257	-49 762
Summa finansiella poster		-45 109	-47 419
Resultat efter finansiella poster		29 678	58 893
Årets resultat		29 678	58 893

Tilläggsupplysning

Årets resultat	29 678	58 893
Reservering till fond yttre underhåll	-62 000	-54 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	90 750	71 240
Överskott	58 428	76 133

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 Kopparkypen i Norrköping

725000-1398

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 379 857	5 509 090
Summa materiella anläggningstillgångar		5 379 857	5 509 090
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 380 357	5 509 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 459	5 406
Övriga fordringar		4 520	4 299
Avräkningskonto HSB Östra		619 534	317 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 665	30 751
Summa kortfristiga fordringar		676 179	358 237
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 150 000	1 350 000
Summa kortfristiga placeringar		1 150 000	1 350 000
Summa omsättningstillgångar		1 826 179	1 708 237
SUMMA TILLGÅNGAR		7 206 535	7 217 827

102



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

725000-1398

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 640	35 640
Fond för yttre underhåll		851 344	880 094
Summa bundet eget kapital		886 984	915 734
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		855 309	767 666
Årets resultat		29 678	58 893
Summa fritt eget kapital		884 986	826 559
Summa eget kapital		1 771 970	1 742 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 715 000	5 175 000
Summa långfristiga skulder		2 715 000	5 175 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 460 000	60 000
Leverantörsskulder		25 362	12 436
Aktuella skatteskulder		33 706	18 143
Övriga skulder	13	45 259	52 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	155 238	157 299
Summa kortfristiga skulder		2 719 565	300 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 206 535	7 217 827

1/8

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 1,59 %.

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 872 tkr.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter

629 544

629 544

Hyrer

296 956

285 340

Intäkter konsumtionsavgift (Corona rabatt)

-2 532

0

Balkongavgift

45 600

40 000

Summa nettoomsättning

969 568

954 884

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift

11 781

11 061

Bonus HSB

0

10 343

Övriga rörelseintäkter

11 781

21 404

NK

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	69 655	49 136
Elavgifter	25 899	32 017
Uppvärmningsavgifter	142 105	144 631
Vatten och avlopp	47 323	41 391
Sophämtning	23 528	22 965
Försäkringar	28 308	15 980
Kabel-tv	9 316	9 313
Fastighetsskötsel	84 850	107 736
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	62 660	61 439
Övriga kostnader (Brandskydd)	2 469	20 730
Summa driftskostnader	496 112	505 338

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Konstaterade förluster på hyresfordringar	6 606	0
Revisionsarvoden	9 400	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	57 816	56 253
Övriga förvaltningskostnader	281	4 805
Konsultarvoden	17 547	10 144
Medlemsavgift HSB	13 670	13 670
Möteskostnader	2 719	2 228
Medlemsaktiviteter	152	840
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	11 781	11 061
Kreditupplysning	0	250
Inkasso	813	0
Lämnade bidrag och gåvor (Världens barn)	1 200	0
Summa övriga externa kostnader	121 984	108 451

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	90 750	71 240
Summa underhåll enligt plan	90 750	71 240

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	36 825	32 625
Arvode vicevärd	11 825	11 625
Arvode föreningsvald revisor	1 980	-1 980
Övriga arvoden	5 365	1 685
Kostnadsersättningar	185	0
Sociala avgifter	12 303	10 535
Summa personalkostnader och arvoden	68 483	54 490

Föreningen har ingen anställd personal.

Handwritten signature

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1955	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 128 199	8 128 199
Ingående anskaffningsvärde mark	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 173 199	8 173 199
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 664 108	-2 533 651
Årets avskrivningar	-129 234	-130 457
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 793 342	-2 664 108
Utgående redovisat värde	5 379 857	5 509 090
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 463 000	1 463 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	963 000	963 000
Totalt taxeringsvärde	15 226 000	15 226 000

Fastighetsbeteckning: Kopparkypen 4

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	1 150 000	1 350 000
Summa kortfristiga placeringar	1 150 000	1 350 000

11 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,91	2021-01-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek AB	0,97	2021-10-30	2 775 000	2 835 000
			5 175 000	5 235 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			60 000	60 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 400 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 715 000	5 175 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			240 000	240 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			4 875 000	4 935 000
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			5 400 000	5 400 000
Summa ställda säkerheter			5 400 000	5 400 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			60 000	60 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			2 400 000	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			2 460 000	60 000
13 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Redovisningskonto för moms			9 611	17 009
Medlemmars reparationsfond/inre fond			35 648	35 648
Summa övriga kortfristiga skulder			45 259	52 657
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			35 648	37 385
Uttag under året			0	-1 737
Utgående värde			35 648	35 648

NA

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	41 983	43 135
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	8 973	9 884
Upplupna räntekostnader	1 820	1 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 163	22 415
Förskottsbetalda hyror och avgifter	88 299	80 045
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 238	157 299

ms



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kopparkypen i Norrköping

725000-1398

Norrköping 2020-11-15



Håkan Wallberg



Janni Servin



Mikael Svensson



Linda Holmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/12-2020



Bengt Ståhl

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kopparkypen i Norrköping, org.nr. 725000-1398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kopparkypen 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 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 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.

BA

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 Kopparkypen 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 revisorssed 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 2 12-2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bengt Ståhl
Av föreningen vald revisor