



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0739

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 10 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2018.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Hans Junestav	ordförande	i tur att avgå
Karin Edman	sekreterare	
Anders Bergdahl	ledamot	i tur att avgå
Fredrik Donn	studieorganisatör, ledamot	i tur att avgå
Andreas Thorsén	ledamot	
Lars Karlsson	ledamot utsedd av HSB	

Mehran Gods	suppleant	i tur att avgå
Christoffer Wickberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Hans Junestav, Karin Edman, Andreas Thorsén, Anders Bergdahl i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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



HSB - där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Hans Junestav som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Fredrik Donn som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Rose-Marie Pantzar (sammankallande), Harriet Pettersson samt Louise Elgström.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Jakthunden 9, i Norrköpings kommun med adress Stockholmsvägen 11-13 och Enebygatan 8. Husen färdigställdes under åren 1934-1936 och innehåller 93 bostäder om 5 002 m², lokaler om 198 m².

Lokalerna utgörs av tre butiker, fyra hobbylokaler, en expeditiionslokal samt en samlings-sal.

Lägenhetsfördelning:

33 st.	1 rum och kök
34 st.	2 rum och kök
25 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Hissinstallation	1981-1983
Byte av stammar, fönster och elnät	1981-1983
Installation av ventilationsanläggning	1981-1983
Renovering av badrum och kök	1981-1983
Ny fasadbeklädnad	1981-1983
Installation av fastighetsnät för bredband	2001
Uppgradering av fastighetsnät för bredband	2004
Fönsterrenovering	2009
Ny ventilation	2015
Målning av alla åtta trapphus	2015
OVK-besiktning	2015
Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 13 C	2016/2017
Införande av gemensam el med individuell debitering	2016/2017
Renovering av tvättstuga	2017/2018



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Trappstädning
Krister Andersson	Fastighetsskötsel t.o.m. 2019-09-01
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-tv
Telenor Sverige AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Loddby konsult och service fungerat t.o.m. 2019-08-15.
Fr.o.m. 2019-09-01 fungerar Anders Hjalmarsson som vice värd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-12 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>
Ny hiss, Stockholmsvägen 11 C	512 500 kr
OVK-kontroll	4 546 kr

Föreningen har en 10-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har två gästrum/övernattningsrum som går att hyra åt medlemmarnas gäster. Bokning sker via telefon till ordförande. Det anordnas olika aktiviteter såsom grillfester och filmkvällar. Föreningen har ett informationsblad samt en Facebook-sida där föreningen lämnar information. I augusti anordnades en fest för medlemmarna.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 127 (122). 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 år 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Eventuellt kommer en eller två nya hissar installeras under nästa räkenskapsår till en beräknad kostnad av ca 1 miljon kronor.

Försäkringsbolaget var försenat i sin hantering av försäkringsskador från år 2016/2017 och 2017/2018, det har i november 2018 kommit in försäkringsersättningar på totalt 216 tkr. Detta räkenskapsår har kostnaderna för försäkringsskador uppgått till 220 tkr.

**Flerårsöversikt**

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 844	3 846	3 832	3 846	3 846
Årets resultat, tkr	809	737	-106	162	92
Balansomslutning, tkr	19 622	16 899	16 536	16 710	16 832
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	768	769	766	769	769
Driftkostnad, kr/kvm *	580	549	664		
Ränta, kr/kvm	30	50	67		
Lån, kr/kvm	3 008	2 666	2 706		
Fond för yttre underhåll, tkr	1 676	1 218	904	496	1 011
Likviditet %	530 %	332 %	207 %		
Soliditet %	16 %	14 %	10 %		

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. Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 769 kr/m².

ns



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

Org.nr 725000-0739

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 750	1 217 824	310 848	737 188	2 380 610
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			737 188	-737 188	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		463 000	-463 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-4 546	4 546		0
Årets resultat				808 697	808 697
Belopp vid årets utgång	114 750	1 676 278	589 582	808 697	3 189 307

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	589 582
Årets resultat	808 697
Summa till stämmans förfogande	1 398 279

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 398 279
-----------------------------------	-----------

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

NA

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 105 454	4 107 143
Övriga rörelseintäkter	3	265 540	185 026
Summa rörelseintäkter		4 370 994	4 292 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 473 418	-2 314 148
Övriga externa kostnader	5	-378 960	-390 212
Underhåll enligt plan	6	-4 546	-60 893
Personalkostnader och arvoden	7	-155 485	-149 639
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-391 811	-379 166
Övriga rörelsekostnader	8	-7 158	0
Summa rörelsekostnader		-3 411 377	-3 294 058
Rörelseresultat		959 617	998 111
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 659	725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 579	-261 648
Summa finansiella poster		-150 920	-260 923
Resultat efter finansiella poster		808 697	737 188
Årets resultat		808 697	737 188

Tilläggsupplysning

Årets resultat	808 697	737 188
Reservering till fond yttre underhåll	-463 000	-375 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	4 546	60 893
Överskott	350 243	423 081

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

NA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

725000-0739

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 167 386	14 053 854
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 167 386	14 053 854
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 167 886	14 054 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 372	4 487
Övriga fordringar		3 457	78
Avräkningskonto HSB Östra		3 179 630	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 230	123 470
Summa kortfristiga fordringar		3 313 688	128 035
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 140 000	1 340 000
Summa kortfristiga placeringar		2 140 000	1 340 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	0	1 376 485
Summa kassa och bank		0	1 376 485
Summa omsättningstillgångar		5 453 688	2 844 520
SUMMA TILLGÅNGAR		19 621 574	16 898 875

NA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

725000-0739

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		114 750	114 750
Fond för yttre underhåll		1 676 278	1 217 824
Summa bundet eget kapital		1 791 028	1 332 574

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		589 582	310 848
Årets resultat		808 697	737 188
Summa fritt eget kapital		1 398 279	1 048 036

Summa eget kapital

	3 189 307	2 380 610
--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	15 403 100	10 241 758
Summa långfristiga skulder		15 403 100	10 241 758

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	239 028	3 619 398
Leverantörsskulder		170 726	171 869
Aktuella skatteskulder		11 985	7 651
Övriga skulder	17	144 883	150 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	462 545	327 054
Summa kortfristiga skulder		1 029 167	4 276 507

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	19 621 574	16 898 875
--	-------------------	-------------------

na

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 1,47 %

Gårdshus 2,13 %

Sophus 2,11 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 17 479 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	3 843 734	3 845 580
Hyrer	98 828	95 030
Hyresbortfall	0	1 250
Inäkter elavgifter	153 892	153 583
Gästrum / Övernattningsrum	9 000	11 700
Summa nettoomsättning	4 105 454	4 107 143

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Påminnelseavgift	2 600	3 500
Överlåtelseavgift	14 351	13 828
Pantförskrivningsavgift	10 575	12 663
Bonus	12 000	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	9 981	8 198
Ersättning från försäkringsbolag	216 033	146 837
Övriga rörelseintäkter	265 540	185 026



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

725000-0739

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Reparation försäkringsärende	219 662	188 776
Löpande underhåll	368 404	307 960
Elavgifter	409 233	361 636
Uppvärmningsavgifter	498 867	493 797
Vatten och avlopp	208 887	165 115
Sophämtning	89 243	88 495
Övrig renhållning	5 103	0
Försäkringar	55 010	60 730
Kabel-tv	237 352	235 791
Snörenhållning	4 500	4 418
Fastighetsskötsel	226 702	233 905
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	134 151	128 981
Förbrukningsinventarier	16 304	44 543
Summa driftskostnader	2 473 418	2 314 148

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	12 446	10 122
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	178 288	173 184
Avtal vicevårdsuppdrag	82 751	83 758
Övriga förvaltningskostnader	22 033	24 309
Konsultarvoden	0	11 778
Medlemsavgift HSB	35 120	35 120
Övriga kostnader, avdragsgilla	278	500
Möteskostnader	13 791	654
Fritidsverksamhet	8 178	23 968
Överlåtelseavgift	24 926	26 491
Inkasso	1 149	329
Summa övriga externa kostnader	378 960	390 212

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	4 546	60 893
Summa underhåll enligt plan	4 546	60 893

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	127 200	121 600
Arvode föreningsvald revisor	1 600	2 800
Kostnadsersättningar	607	0
Sociala avgifter	26 079	25 239
Summa personalkostnader och arvoden	155 485	149 639

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2018/2019	2017/2018
Utrangering hiss	7 158	0
Summa övriga rörelsekostnader	7 158	0

9 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 063 392	26 063 392
Ingående anskaffningsvärde mark	67 000	67 000
Årets investering hiss	512 500	0
Årets utrangering hiss	-62 140	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 580 752	26 130 392

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-12 076 538	-11 697 371
Årets utrangering hiss	54 982	
Årets avskrivningar	-391 811	-379 166
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 413 366	-12 076 538

Utgående redovisat värde	14 167 386	14 053 854
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	505 000	388 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	10 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	76 000
Totalt taxeringsvärde	67 009 000	43 064 000

Fastighetsbeteckning: Jakthunden 9

10 Maskiner och inventarier	2019-08-31	2018-08-31
-----------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	34 039	34 039
Utgående anskaffningsvärde	34 039	34 039

Ingående avskrivningar enligt plan	-34 039	-34 039
Utgående avskrivning enligt plan	-34 039	-34 039

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

na

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 360	55 795
Förutbetald försäkring	17 284	20 442
Förutbetald fastighetsförvaltning	27 318	16 135
Förutbetald kabel-tv/bredband	19 561	19 391
Förutbetald administration	11 707	11 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 230	123 470
13 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	2 140 000	1 340 000
Summa kortfristiga placeringar	2 140 000	1 340 000
14 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	1 376 485
Summa kassa och bank	0	1 376 485



15 Skulder till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,94	2022-06-01	203 024	257 160
Stadshypotek AB	0,91	2021-06-30	5 416 558	5 474 182
Stadshypotek AB	0,94	2022-06-30	1 609 672	1 626 796
Stadshypotek AB	0,94	2022-06-30	1 607 674	1 624 598
Stadshypotek AB	0,91	2020-12-01	791 843	800 311
Stadshypotek AB	1,33	2022-06-30	2 183 409	2 207 141
Stadshypotek AB	0,97	2022-03-01	1 980 000	
Stadshypotek AB	1,33	2022-06-30	1 849 948	1 870 968
			15 642 128	13 861 156
Nästa års amortering beräknas uppgå till			239 028	199 028
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	3 420 370
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 403 100	10 241 758
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			956 112	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			14 446 988	
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar			16 653 000	16 653 000
Summa ställda säkerheter			16 653 000	16 653 000

16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	239 028	199 028
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	0	3 420 370
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	239 028	3 619 398

17 Övriga skulder

2019-08-31

2018-08-31

Personalens källskatt	3 480	0
Lagstadgade sociala avgifter	1 184	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	140 219	150 535
Summa övriga kortfristiga skulder	144 883	150 535

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	150 535	152 847
Uttag under året	-10 316	-2 312
Utgående värde	140 219	150 535

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2019-08-31

2018-08-31

Upplupna arvoden	15 400	11 400
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	4 176	2 580
Upplupna räntekostnader	23 381	23 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 703	19 326
Förskottsbetalda hyror och avgifter	308 839	269 925
Avtalsplacerade betalningar	2 046	194
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	462 545	327 054

Norrköping 191031

 Hans Junestav

 Karin Edman

Hans Junestav

Karin Edman

 Fredrik Donn

 Lars Karlsson

Fredrik Donn

Lars Karlsson

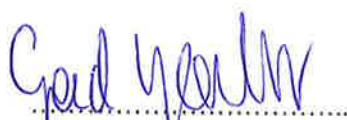
 Andreas Thorsén

 Anders Bergdahl

Andreas Thorsén

Anders Bergdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/11-2019

 Gerd Nylander

Gerd Nylander

Av föreningen vald revisor

 Joakim Häll

Joakim Häll

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrgården i Norrköping, org.nr. 725000-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen för HSB Brf Norrgården i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 2019 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 anlagandet 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

M

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 Norrgården i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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

31/10 2019

2019-11-13



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gerd Nylander

Av föreningen vald revisor