

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0739

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 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. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Karin Edman	ordförande, sekreterare	i tur att avgå
Anders Bergdahl	ledamot	
Fredrik Donn	ledamot	
Andreas Thorsén	ledamot	i tur att avgå
Mehran Gods	ledamot	t.o.m. november 2020
Lars Karlsson	ledamot utsedd av HSB	
Louise Elgström	suppleant	i tur att avgå
Christoffer Wickberg	suppleant	har avgått i september 2020

Firmatecknare har varit Karin Edman, Andreas Thorsén, Anders Bergdahl, Fredrik Donn, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Gerd Nylander med Amela Deurija 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 Karin Edman som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Fredrik Donn som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Sebastian Åkerlund (sammankallande), Adam Johansson samt Anna Smith.

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
Installation av ny hiss, Stockholmsvägen 11 C	2018/2019





HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-tv
Telenor Sverige AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärdstjänsten bemannas från HSB Östra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under maj 2020 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 hisskorg, bärlinor hiss	95 338 kr
Byte expansionskärl, ställdon vatten	29 620 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. På Facebook-sidan har medlemmarna möjlighet att skänka/sälja/köpa/efterlysa varor inom föreningen. Föreningens informationshäfte "Välkommen till Norrgården" är uppdaterad år 2020 och finns att läsa/ladda ner efter inloggning på mina sidor på HSB Östras hemsida.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 122 (127). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Under året har avtal skrivits med HSB Östra gällande vice värd. Avtalet med HSB Boservice har uppdaterats med yttre skötsel och markskötsel. Under året har gården fått en uppfräschning, häckar och "sjuka träd" har tagits bort eller beskurets och blommor har planterats. Två insektshotell har satts upp.

Avtal har tecknats med HSB Boservice gällande ventilation, OVK och energideklaration.

Miljöstationen har utökats med nya kärl för matolja, deponi och elartiklar.



**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Föreningens budget för år 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Efter många vattenläckor och stopp har styrelsen beslutat att utföra relining av hela fastigheten. Arbetet kommer att utföras av Wilssons och beräknas vara klart under oktober 2020.

Hissarna i 8B och 11A kommer att bytas ut i januari 2021 och november 2020. Flera hissar kommer att bytas ut enligt en fastställd plan. Taket behöver målas om inom en treårsperiod. Tvättstugorna skall rustas upp inom en femårsperiod.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 846	3 844	3 846	3 832	3 846
Årets resultat, tkr	612	809	737	-106	162
Balansomslutning, tkr	20 437	19 622	16 899	16 536	16 710
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	769	768	769	766	769
Driftkostnad, kr/kvm *	548	580	549	664	
Ränta, kr/kvm	31	30	50	67	
Lån, kr/kvm	2 965	3 008	2 666	2 706	
Fond för yttre underhåll, tkr	1 992	1 676	1 218	904	496
Likviditet %	311%	530%	332%	207%	
Soliditet %	19%	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.

e

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 750	1 676 278	589 582	808 697	3 189 307
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			808 697	-808 697	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		458 000	-458 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-142 209	142 209		0
Årets resultat				611 755	611 755
Belopp vid årets utgång	114 750	1 992 069	1 082 488	611 755	3 801 062

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 082 488
Årets resultat	611 755
Summa till stämmans förfogande	1 694 243

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 694 243
-----------------------------------	-----------

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

725000-0739

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 101 066	4 105 454
Övriga rörelseintäkter	3	45 921	265 540
Summa rörelseintäkter		4 146 987	4 370 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 258 796	-2 473 418
Övriga externa kostnader	5	-414 146	-378 960
Underhåll enligt plan	6	-142 209	-4 546
Personalkostnader och arvoden	7	-174 463	-155 485
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-398 133	-391 811
Övriga rörelsekostnader	8	0	-7 158
Summa rörelsekostnader		-3 387 746	-3 411 377
Rörelseresultat		759 241	959 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 979	2 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 465	-153 579
Summa finansiella poster		-147 486	-150 920
Resultat efter finansiella poster		611 755	808 697
Årets resultat		611 755	808 697

Tilläggsupplysning

Årets resultat	611 755	808 697
Reservering till fond yttre underhåll	-458 000	-463 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	142 209	4 546
Överskott	295 964	350 243

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 Norrgården i Norrköping

725000-0739

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 769 253	14 167 386
Maskiner och inventarier	10	0	0
Pågående nyanläggningar	11	2 134 737	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 903 990	14 167 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 904 490	14 167 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		575	1 372
Övriga fordringar		3 457	3 457
Avräkningskonto HSB Östra		4 385 204	3 179 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 970	129 230
Summa kortfristiga fordringar		4 532 206	3 313 688
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	2 140 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 140 000
Summa omsättningstillgångar		4 532 206	5 453 688
SUMMA TILLGÅNGAR		20 436 696	19 621 574

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrgården i Norrköping

725000-0739

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		114 750	114 750
Fond för yttre underhåll		1 992 069	1 676 278
Summa bundet eget kapital		2 106 819	1 791 028
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 082 488	589 582
Årets resultat		611 755	808 697
Summa fritt eget kapital		1 694 243	1 398 279
Summa eget kapital		3 801 062	3 189 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 101 389	15 403 100
Summa långfristiga skulder		9 101 389	15 403 100
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	6 315 245	239 028
Leverantörsskulder		122 102	170 726
Aktuella skatteskulder		15 731	11 985
Övriga skulder	17	116 924	144 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	964 244	462 545
Summa kortfristiga skulder		7 534 245	1 029 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 436 696	19 621 574

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 1,49 %

Gårdshus 2,13 %

Miljöhus 2,11 %

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

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 845 580	3 843 734
Hyrer	102 300	98 828
Hysesbortfall	-2 700	0
Gästrum / Övernattningsrum	9 300	9 000
Intäkter elavgifter	146 586	153 892
Summa nettoomsättning	4 101 066	4 105 454

3 Övriga rörelseintäkter

	2019/2020	2018/2019
Påminnelseavgift	2 300	2 600
Överlåtelseavgift	18 752	14 351
Pantförskrivningsavgift	12 170	10 575
Bonus	0	12 000
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 914	9 981
Återbäring Länsförsäkringar	9 785	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	216 033
Övriga rörelseintäkter	45 921	265 540

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation försäkringsärende	0	219 662
Löpande underhåll	391 998	368 404
Elavgifter	389 384	409 233
Uppvärmningsavgifter	488 101	498 867
Vatten och avlopp	122 228	208 887
Sophämtning	96 401	89 243
Övrig renhållning	1 892	5 103
Försäkringar	52 969	55 010
Kabel-tv/bredband	241 163	237 352
Snörenhållning	4 635	4 500
Fastighetsskötsel	308 510	226 702
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	138 987	134 151
Brandskydd	19 800	0
Förbrukningsinventarier	2 728	16 304
Summa driftskostnader	2 258 796	2 473 418

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	8 829	12 446
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	183 243	178 288
Avtal vicevårdsuppdrag	98 875	82 751
Övriga förvaltningskostnader	18 128	22 033
Konsultarvoden	25 263	0
Medlemsavgift HSB	35 120	35 120
Övriga kostnader, avdragsgilla	999	278
Möteskostnader	11 608	13 791
Fritidsverksamhet	333	8 178
Överlåtelseavgift	30 922	24 926
Inkasso	826	1 149
Summa övriga externa kostnader	414 146	378 960

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	142 209	4 546
Summa underhåll enligt plan	142 209	4 546

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	139 300	127 200
Arvode föreningsvald revisor	3 500	1 600
Kostnadsersättningar	675	607
Sociala avgifter	30 010	26 079
Övriga personalkostnader	978	0
Summa personalkostnader och arvoden	174 463	155 485
Föreningen har ingen anställd personal.		
8 Övriga rörelsekostnader	2019/2020	2018/2019
Utrangering hiss	0	7 158
Summa övriga rörelsekostnader	0	7 158

e

9 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 513 752	26 063 392
Ingående anskaffningsvärde mark	67 000	67 000
Årets investering hiss	0	512 500
Årets utträngning hiss	0	-62 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 580 752	26 580 752
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 413 366	-12 076 538
Årets utträngning hiss	0	54 982
Årets avskrivningar	-398 133	-391 811
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 811 499	-12 413 366
Utgående redovisat värde	13 769 253	14 167 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	505 000	505 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	104 000	104 000
Totalt taxeringsvärde	67 009 000	67 009 000

Fastighetsbeteckning: Jakthunden 9

10 Maskiner och inventarier	2020-08-31	2019-08-31
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

11 Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Årets investering, relining, hissar	2 134 737	0
Utgående redovisat värde	2 134 737	0

12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 557	53 360
Förutbetald försäkring	17 843	17 284
Förutbetald fastighetsförvaltning	47 108	27 318
Förutbetald kabel-tv/bredband	19 756	19 561
Förutbetald administration	11 707	11 707
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 970	129 230
14 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	0	2 140 000
Summa kortfristiga placeringar	0	2 140 000

e

15 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Statshypotek AB	0,94	2022-06-01	162 422	203 024
Statshypotek AB	0,91	2021-06-30	5 358 934	5 416 558
Statshypotek AB	0,94	2022-06-30	1 592 548	1 609 672
Statshypotek AB	0,94	2022-06-30	1 590 750	1 607 674
Statshypotek AB	0,91	2020-12-01	783 375	791 843
Statshypotek AB	1,33	2022-06-30	2 159 677	2 183 409
Statshypotek AB	0,97	2022-03-01	1 940 000	1 980 000
Statshypotek AB	1,33	2022-06-30	1 828 928	1 849 948
			15 416 634	15 642 128
Nästa års amortering beräknas uppgå till			239 028	239 028
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			6 076 217	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 101 389	15 403 100
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			956 112	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			14 221 494	
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			2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			239 028	239 028
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			6 076 217	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			6 315 245	239 028
17 Övriga skulder			2020-08-31	2019-08-31
Utgående moms 25%			5 611	0
Ingående moms 25%			-5 611	0
Personalens källskatt			1 500	3 480
Lagstadgade sociala avgifter			511	1 184
Medlemmars reparationsfond/inre fond			114 913	140 219
Summa övriga kortfristiga skulder			116 924	144 883
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			140 219	150 535
Uttag under året			-25 306	-10 316
Utgående värde			114 913	140 219

18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	131 600	15 400
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	28 789	4 176
Upplupna räntekostnader	25 513	23 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 814	108 703
Förskottsbetalda hyror och avgifter	301 052	308 839
Avtalsplacerade betalningar	3 476	2 046
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	964 244	462 545

Norrköping 2020-10-28.....

 

Karin Edman

Fredrik Donn



Andreas Thorsén



Anders Bergdahl



Lars Karlsson



Mehran Ghods

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/11-20



Gerd Nylander

Av föreningen vald revisor



Adnin Ali

BoRevision i Sverige 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 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 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.

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 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 fortlopande 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 9 /11- 2020


Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Gerda Nylander
Av föreningen vald revisor