



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skepparegården i Norrköping

Org.nr. 725000-0762

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 2018-12-19. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 januari 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Wille Williams	ordförande
Daniel Andersson	vice ordförande
Bo Jung	sekreterare
Kristina Malmberg	studieorganisatör
Roland Gustavsson	ledamot utsedd av HSB
Göran Vallin	suppleant
Maud Ohlén	suppleant
Leif Tyrén	suppleant

Firmatecknare har varit Wille Williams, Bo Jung, Göran Vallin och Roland Gustavsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Cecilia Botvidsson med Ulla Winge som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Wille Williams som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Bo Jung som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Angela Jonsson, sammankallande samt Mirna Bakija.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Danzig 22, med adresser Skepparegatan 9 A-D samt Trädgårdsgatan 42 i Norrköpings kommun. Huset färdigställdes år 1957 och innehåller 79 bostäder om 5 041 m², lokaler om 1 185 m² samt 64 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kokvrå
36 st.	2 rum och kök
16 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök

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

1989: Fasadenovering, nybyggnation av balkonger och burspråk samt ombyggnad av lokaler till 3 bostadsrättslägenheter.

2006: Elarbeten för övergång till kollektiv elmätning.

2008: Stamrenovering och uppförande av ett miljöhus

2010: Renovering - modernisering av hissar

2011: gjordes en upprustning av den yttre miljön

2017: Ommålning av tak inklusive installation av obligatoriska fallskydd.

2018: Solcellsanläggning, renovering av pumpgrop.

2019: Påbörjat byte av hissar, renovering av en lokal på Trädgårdsgatan 42.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Trygghansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Göran Vallin fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har genomförts den 19 maj 2020. Det konstaterades att garagetaket i nedre garaget behöver åtgärdas. I övrigt inga väsentliga brister. Renovering av utemiljö, sandlåda renoverad samt murgrill installerad.

Underhåll/investeringar

Under året har ett större underhållsarbete påbörjats avseende byte av hissar i samtliga trappuppgångar och beräknas var klart under hösten 2020.

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 12 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 113 (112). 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. Ingen höjning av årsavgifterna under 2020/2021 enligt styrelsebeslut.

Inför kommande år är det planerat att samtliga hissar ska bytas ut samt att garagetak i nedre garage behöver renoveras.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 722	3 722	3 722	3 722	3 722
Årets resultat, tkr	1 179	645	-15	884	776
Balansomslutning, tkr	32 201	29 622	29 179	29 508	28 954
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	738	738	738	738	738
Driftkostnad, kr/kvm *	398	423	436	396	
Ränta, kr/kvm	37	37	42	53	
Lån, kr/kvm	2 946	2 991	3 038	3 086	
Fond för yttre underhåll, tkr	4 151	3 986	4 202	5 047	
Likviditet %	347%	751%	709%	765%	
Soliditet %	35%	34%	32%	32%	

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.

Beräkningen 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 738 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	470 288	984 320	3 986 153	3 884 701	645 050	9 970 513
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				645 050	-645 050	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			165 000	-165 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			0	0		0
Årets resultat					1 178 706	1 178 706
Belopp vid						
årets utgång	470 288	984 320	4 151 153	4 364 751	1 178 706	11 149 219

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 364 751
Årets resultat	1 178 706
Summa till stämmans förfogande	5 543 457

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 543 457
-----------------------------------	-----------

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

e

cy



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

725000-0762

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 335 683	4 309 680
Övriga rörelseintäkter	3	18 003	26 660
Summa rörelseintäkter		4 353 686	4 336 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 066 937	-2 236 872
Övriga externa kostnader	5	-285 716	-283 348
Underhåll enligt plan	6	0	-350 725
Personalkostnader och arvoden	7	-128 014	-113 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-488 127	-488 127
Summa rörelsekostnader		-2 968 794	-3 472 681
Rörelseresultat		1 384 893	863 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 802	14 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 989	-233 300
Summa finansiella poster		-206 187	-218 609
Resultat efter finansiella poster		1 178 706	645 050
Årets resultat		1 178 706	645 050

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 178 706	645 050
Reservering till fond yttre underhåll	-165 000	-135 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	350 725
Överskott	1 013 706	860 775

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

e

65



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

725000-0762

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 198 616	19 686 743
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	2 589 160	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 787 776	19 686 743
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 788 276	19 687 243
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 725	7 238
Övriga fordringar		34 746	28 973
Avräkningskonto HSB Östra		7 267 766	1 488 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 305	409 469
Summa kortfristiga fordringar		7 412 542	1 934 330
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	3 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	8 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 412 542	9 934 330
SUMMA TILLGÅNGAR		32 200 818	29 621 573

e



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

725000-0762

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 288	470 288
Upplåtelseavgifter		984 320	984 320
Fond för yttre underhåll		4 151 153	3 986 153
Summa bundet eget kapital		5 605 761	5 440 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 364 751	3 884 701
Årets resultat		1 178 706	645 050
Summa fritt eget kapital		5 543 457	4 529 751
Summa eget kapital		11 149 219	9 970 513
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 494 705	14 957 074
Summa långfristiga skulder		14 494 705	14 957 074
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 848 976	3 664 983
Leverantörsskulder		1 324 873	169 353
Aktuella skatteskulder		13 713	9 605
Övriga skulder	15	512 895	487 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	856 438	362 127
Summa kortfristiga skulder		6 556 895	4 693 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 200 818	29 621 573

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 1,54%

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

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 053 451 kr,

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	3 721 559	3 721 560
Hyrer	670 751	642 782
Hysesbortfall	-10 950	-15 310
Intäkter konsumtionsavgift	12 150	16 500
Övriga intäkter	1 955	3 931
Avsättning till inre fond	-59 783	-59 783
Summa nettoomsättning	4 335 683	4 309 680

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	9 405	9 279
Pantförskrivningsavgift	6 077	4 165
Bonus	0	10 695
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 521	2 521
Övriga rörelseintäkter	18 003	26 660

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Löpande underhåll	143 820	214 700
Elavgifter	278 183	309 178
Uppvärmningsavgifter	659 456	738 463
Vatten och avlopp	150 664	164 067
Sophämtning	69 508	60 881
Övrig renhållning	0	6 056
Försäkringar	81 077	79 103
Kabel-tv	83 647	86 826
Fastighetsskötsel	391 965	398 836
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	182 871	178 763
Övriga kostnader	25 746	0
Summa driftskostnader	2 066 937	2 236 872

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	9 638	8 413
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	198 667	193 293
Övriga förvaltningskostnader	24 434	28 420
Konsultarvoden	4 708	0
Medlemsavgift HSB	30 830	30 830
Övriga kostnader, avdragsgilla	574	0
Möteskostnader	4 300	5 276
Medlemsaktiviteter	425	2 870
Överlåtelseavgift	6 743	10 991
Pantförskrivningsavgift	5 398	3 256
Summa övriga externa kostnader	285 716	283 348

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	0	350 725
Summa underhåll enligt plan	0	350 725

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	41 106	33 351
Arvode vicevärd	66 000	59 726
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Kostnadsersättningar	1 110	1 147
Sociala avgifter	16 798	16 385
Summa personalkostnader och arvoden	128 014	113 609

Föreningen har ingen anställd personal.

☞

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 674 658	31 952 158
Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
Bidrag solceller	0	-277 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 352 658	32 352 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 665 915	-12 177 788
Årets avskrivningar	-488 127	-488 127
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 154 042	-12 665 915
Utgående redovisat värde	19 198 616	19 686 743
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 619 000	3 619 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	75 998 000	75 998 000

Fastighetsbeteckning: Danzig 22

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Årets investering	2 589 160	0
Utgående redovisat värde	2 589 160	0

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

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 305	409 469
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 305	409 469

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

Räntebärande konto HSB	3 000 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar	3 000 000	8 000 000

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,66%	20-12-03	1 041 976	1 050 424
Stadshypotek AB	1,44%	23-03-01	2 580 600	2 641 320
Stadshypotek AB	1,33%	22-12-01	2 444 325	2 470 821
Stadshypotek AB	1,72%	20-12-30	2 583 900	2 643 300
Stadshypotek AB	0,81%	23-03-01	2 338 431	2 357 547
Stadshypotek AB	1,37%	24-03-01	2 325 145	2 343 745
Stadshypotek AB	1,13%	21-12-01	2 598 242	2 657 974
Stadshypotek AB	0,94%	22-06-30	2 431 062	2 456 926
			18 343 681	18 622 057

Nästa års amortering beräknas uppgå till	293 764	293 764
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	3 555 212	3 371 219
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 494 705	14 957 074

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 175 056
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	16 874 861

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	21 826 000	21 826 000
Summa ställda säkerheter	21 826 000	21 826 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	293 764	293 764
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	3 555 212	3 371 219
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 848 976	3 664 983
15 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Momsskuld	1 389	1 960
Personalens källskatt	5 190	4 920
Lagstadgade sociala avgifter	1 766	1 674
Övriga kortfristiga skulder	21 892	20 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond	482 657	459 364
Summa övriga kortfristiga skulder	512 895	487 918
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	459 364	457 835
Uttag under året	-36 489	-58 254
Avsättning	59 783	59 783
Utgående värde	482 657	459 364

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
---	------------	------------

Upplupna räntekostnader	29 290	15 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 119	11 002
Förskottsbetalda hyror och avgifter	340 534	334 233
Avtalsplacerade betalningar	13 495	1 815
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	856 438	362 127

Norrköping *2020-12-14*

Wille Williams

Wille Williams

Daniel Andersson

Daniel Andersson

Roland Gustavsson

Roland Gustavsson

Bo Jung

Bo Jung

Kristina Malmberg

Kristina Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *17/12-20*

Cecilia Botvidsson

Cecilia Botvidsson

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skepparegården i Norrköping, org.nr. 725000-0762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

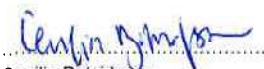
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 17/12 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cecilia Botvidsson
Av föreningen vald revisor