



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Skepparegården i Norrköping

Org.nr. 725000-0762

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 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 21 januari 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Maud Ohlén	Ordförande	i tur att avgå
Daniel Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Bo Jung	Sekreterare	
Kristina Malmberg	Studieorganisatör	
Roland Gustavsson	ledamot utsedd av HSB	
Göran Vallin	suppleant	i tur att avgå
Leif Tyrén	suppleant	

Firmatecknare har varit Maud Ohlén, Bo Jung, Göran Vallin och Roland Gustavsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor 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. *ms*

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Maud Ohlén 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.

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 utförts 2019-05-14. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Renovering av en lokal, Trädgårdsgatan 42 356 tkr (underhåll)

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 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 112 (111). 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 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Under 2018 installerades solceller. Dessa är aktiverade som en teknisk anläggningstillgång i balansräkningen och skrivs av under 20 år. Föreningen har ansökt och beviljats bidrag för solcellerna, vilket har utbetalats 2019-10-25 och uppgick till 277 500 kr.

Under 2019-2020 är inga större underhållsåtgärder planerade, dock skall det påbörjas ett offertarbete under året för byte av hissar i samtliga trappuppgångar.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 722	3 722	3 722	3 722	3 722
Årets resultat, tkr	645	-15	884	776	804
Balansomslutning, tkr	29 622	29 179	29 508	28 954	28 509
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	738	738	738	738	738
Driftkostnad, kr/kvm *	423	436	396		
Ränta, kr/kvm	37	42	53		
Lån, kr/kvm	2 991	3 038	3 086		
Fond för yttre underhåll, tkr	3 986	4 202	5 047		
Likviditet %	751%	709%	765%		
Soliditet %	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. Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

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	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	470 288	984 320	4 201 878	3 683 765	-14 788	9 325 463
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-14 788	14 788	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			135 000	-135 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-350 725	350 725		0
Årets resultat					645 050	645 050
Belopp vid årets utgång	470 288	984 320	3 986 153	3 884 701	645 050	9 970 513

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 884 701
Årets resultat	645 050
Summa till stämmans förfogande	4 529 751

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 529 751
-----------------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrköping

725000-0762

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 309 680	4 307 996
Övriga rörelseintäkter	3	26 660	28 453
Summa rörelseintäkter		4 336 340	4 336 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 236 872	-2 311 881
Övriga externa kostnader	5	-283 348	-298 289
Underhåll enligt plan	6	-350 725	-919 800
Personalkostnader och arvoden	7	-113 609	-106 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-488 127	-459 362
Summa rörelsekostnader		-3 472 681	-4 095 718
Rörelseresultat		863 659	240 731
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 691	4 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 300	-260 098
Summa finansiella poster		-218 609	-255 519
Resultat efter finansiella poster		645 050	-14 788
Årets resultat		645 050	-14 788

Tilläggsupplysning

Årets resultat	645 050	-14 788
Reservering till fond yttre underhåll	-135 000	-75 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	350 725	919 800
Överskott	860 775	830 012

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

HA



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrköping

725000-0762

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 686 743	20 452 370
Summa materiella anläggningstillgångar		19 686 743	20 452 370
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 687 243	20 452 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 238	8 064
Övriga fordringar		28 973	2 089
Aktuell skattefordran		0	11 595
Avräkningskonto HSB Östra		1 488 650	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	409 469	128 716
Summa kortfristiga fordringar		1 934 330	150 464
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	8 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		8 000 000	7 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	1 575 604
Summa kassa och bank		0	1 575 604
Summa omsättningstillgångar		9 934 330	8 726 068
SUMMA TILLGÅNGAR		29 621 573	29 178 938

MS



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrköping

725000-0762

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
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		3 986 153	4 201 878
Summa bundet eget kapital		5 440 761	5 656 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 884 701	3 683 765
Årets resultat		645 050	-14 788
Summa fritt eget kapital		4 529 751	3 668 976
Summa eget kapital		9 970 513	9 325 463
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 957 074	12 777 162
Summa långfristiga skulder		14 957 074	12 777 162
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	3 664 983	6 138 659
Leverantörsskulder		169 353	111 585
Aktuella skatteskulder		9 605	0
Övriga skulder	15	487 918	486 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	362 127	339 989
Summa kortfristiga skulder		4 693 986	7 076 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 621 573	29 178 938

21

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

2018/2019

2017/2018

Årsavgifter	3 721 560	3 721 560
Hyrer	642 782	626 010
Hysesbortfall	-15 310	-42
Intäkter konsumtionsavgift	16 500	20 250
Övriga intäkter	3 931	0
Avsättning till inre fond	-59 783	-59 783
Summa nettoomsättning	4 309 680	4 307 996

3 Övriga rörelseintäkter

2018/2019

2017/2018

Överlåtelseavgift	9 279	10 170
Pantförskrivningsavgift	4 165	11 711
Bonus	10 695	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 521	6 572
Övriga rörelseintäkter	26 660	28 453

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	214 700	310 540
Elavgifter	309 178	294 170
Uppvärmningsavgifter	738 463	768 993
Vatten och avlopp	164 067	150 228
Sophämtning	60 881	66 623
Övrig renhållning	6 056	0
Försäkringar	79 103	78 202
Kabel-tv	86 826	78 781
Fastighetsskötsel	398 836	406 781
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	178 763	157 563
Summa driftskostnader	2 236 872	2 311 881
5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	8 413	10 576
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	193 293	187 761
Övriga förvaltningskostnader	28 420	30 448
Konsultarvoden	0	9 198
Medlemsavgift HSB	30 830	30 830
Möteskostnader	5 276	7 726
Medlemsaktiviteter	2 870	1 446
Överlåtelseavgift	10 991	20 306
Pantförskrivningsavgift	3 256	0
Summa övriga externa kostnader	283 348	298 289
6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	350 725	919 800
Summa underhåll enligt plan	350 725	919 800
7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	33 351	36 342
Arvode vicevärd	59 726	49 776
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Kostnadsersättningar	1 147	648
Sociala avgifter	16 385	16 619
Summa personalkostnader och arvoden	113 609	106 385

Föreningen har ingen anställd personal.

h

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 952 158	31 021 823
Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
Årets investering byggnader	0	930 335
Bidrag solceller	-277 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 352 658	32 630 158
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 177 788	-11 722 303
Årets avskrivningar	-488 127	-455 485
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 665 915	-12 177 788
Utgående redovisat värde	19 686 743	20 452 370
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 619 000	3 082 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 379 000	2 112 000
Totalt taxeringsvärde	75 998 000	49 394 000
Fastighetsbeteckning: Danzig 22		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 469	128 716
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 469	128 716
11 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	8 000 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar	8 000 000	7 000 000

12 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
-------------------	------------	------------

Swedbank	0	1 575 604
Summa kassa och bank	0	1 575 604

13 Skulder till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52	2019-12-03	1 050 424	1 061 688
Stadshypotek AB	1,44	2023-03-01	2 641 320	2 702 040
Stadshypotek AB	1,33	2022-12-01	2 470 821	2 497 317
Stadshypotek AB	1,72	2020-12-30	2 643 300	2 702 700
Stadshypotek AB	1,45	2020-03-01	2 357 547	2 383 035
Stadshypotek AB	1,37	2024-03-01	2 343 745	2 368 545
Stadshypotek AB	1,13	2021-12-01	2 657 974	2 717 706
Stadshypotek AB	0,94	2022-06-30	2 456 926	2 482 790
			18 622 057	18 915 821

Nästa års amortering beräknas uppgå till	293 764	293 764
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	3 371 219	5 844 895
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	14 957 074	12 777 162

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 175 056
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	17 153 237

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	2019-08-31	2018-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	293 764	293 764
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	3 371 219	5 844 895
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 664 983	6 138 659

15 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Utgående moms 25%	1 960	2 380
Personalens källskatt	4 920	3 795
Lagstadgade sociala avgifter	1 674	2 070
Deposition	20 000	20 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond	459 364	457 835
Summa övriga kortfristiga skulder	487 918	486 080
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	457 835	434 967
Uttag under året	-58 254	-36 915
Avsättning	59 783	59 783
Utgående värde	459 364	457 835
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	15 077	15 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 002	39 032
Förskottsbetalda hyror och avgifter	334 233	284 633
Avtalsplacerade betalningar	1 815	919
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	362 127	339 989



HSB - där möjligheterna bor

Norrköping 2019/11/3

Maud Ohlén

Bo Jung

Daniel Andersson

Roland Gustavsson

Kristina Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/11-2019

Cecilia Botvidsson

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

BoRevision 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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. Risker 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.

NA

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skepparegården 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 25/11-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Cecilia Botvidsson

Av föreningen vald revisor