



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0689

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 29 augusti 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 november 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Peter Nilsson	ordförande	i tur att avgå
Halina Valentin	vice ordförande	i tur att avgå
Sara Lago	sekreterare	
Olof Österman	ledamot	
Lennart Sjöström	ledamot	i tur att avgå
Thomas Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Elisabeth Westeson	ledamot	
Anna Klajn	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Peter Nilsson, Sara Lago, Lennart Sjöström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Christina Aldin med Karl Uno Jacobsson 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 Peter Nilsson och Lennart Sjöström som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Olof Österman och Elisabeth Westeson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Paula Petersson och Marie Jiewerts.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Monopolet 3 och 4, i Norrköpings kommun med adress Hagebygatan 51-71. Husen färdigställdes år 1953-54 och innehåller 141 bostäder om 8 756 m², lokaler om 498 m², 7 garageplatser och 64 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

28 st.	1 rum och kök
66 st.	2 rum och kök
38 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av rörledningar och elinstallationer	2000/2001
Installation av hissar	2000/2001
Installation av kollektivt bredband, installation av kodlås	2016/2017
Iordningställande av övernattningsrum för uthyrning till medlemmar	2016/2017
Uppförande av två miljöhus	2017/2018
Iordningställande av utemiljön vid Hagebygatan 51	2017/2018
Renovering av bastun, radonmätning av fastigheterna	2017/2018
Nytt staket mot barnens skog	2018/2019
Installation av ny tvättmaskin	2018/2019
Relining avluftningsrör från tak	2018/2019
Målning av soprum	2018/2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	fastighetsskötsel
Eon	elavtal
Eon	fjärrvärme
TeliaSonera Sverige AB	bredband
Com Hem AB	kabel-tv
Dina försäkringar	fastighetsförsäkringar
Kone AB	hissar
BB-Gruppen	kodlåssystem
Nodra	vatten och avfall

Som vicevärd har Lennart Sjöström fungerat.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 21 april 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Halva garaget har under året byggts om till ett gym.

Detta räkenskapsår har kostnaderna för försäkringsskador uppgått till 150 000 kr.

Försäkringsbolaget har inte hanterat denna försäkringsskada ännu.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
OVK-besiktning	70 219 kr
Inköp av gymtrustning	67 942 kr
Omläggning entrécylindrar, passersystem	36 438 kr
Underhåll garagelokaler	27 500 kr
Byte fläktmotor	12 515 kr

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 180 (179). 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 år 2020/2021 enligt styrelsebeslut. Avgifterna för p-platser kommer att höjas med 50 kr/månad fr.o.m. 1 januari 2021.

16 nya parkeringsplatser kommer att färdigställas under hösten 2020. Gemensam el med individuell mätning kommer att införas under hösten 2020. Föreningen står på kö för att få bidrag till solceller. En pallkrageodling finns med i planerna för nästa verksamhetsår.



**Flerårsöversikt**

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852
Årets resultat, tkr	981	864	923	915	816
Balansomslutning, tkr	37 787	37 412	36 857	36 702	36 228
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	668	668	668	668	668
Driftkostnad, kr/kvm *	491	503	501	469	
Ränta, kr/kvm	31	31	35	47	
Lån, kr/kvm	2 697	2 742	2 796	2 849	
Fond för yttre underhåll, tkr	5 973	5 501	5 225	5 248	5 150
Likviditet %	567%	453%	433%	365%	
Soliditet %	31%	29%	27%	25%	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta. Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl. låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 668 kr/m².



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sörgården i Norrköping

Org.nr 725000-0689

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid					
årets ingång	489 640	5 501 149	3 942 242	864 069	10 797 100
Resultatdisposition					
enligt föreningsstämman			864 069	-864 069	0
Reservering till fond					
för yttre underhåll					
enligt underhållsplan		619 000	-619 000		0
Ianspråkstagande					
av fond för yttre					
underhåll		-146 672	146 672		0
Årets resultat				981 340	981 340
Belopp vid					
årets utgång	489 640	5 973 477	4 333 983	981 340	11 778 440

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 333 983
Årets resultat	981 340
Summa till stämmans förfogande	5 315 323

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 315 323
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	6 524 708	6 517 961
Övriga rörelseintäkter	3	17 103	85 647
Summa rörelseintäkter		6 541 811	6 603 608
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 977 224	-4 051 162
Övriga externa kostnader	5	-377 992	-421 087
Underhåll enligt plan	6	-146 672	-203 613
Personalkostnader och arvoden	7	-187 049	-186 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-606 879	-604 614
Summa rörelsekostnader		-5 295 816	-5 467 216
Rörelseresultat		1 245 995	1 136 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 832	10 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 487	-282 347
Summa finansiella poster		-264 655	-272 323
Resultat efter finansiella poster		981 340	864 069
Årets resultat		981 340	864 069

Tilläggsupplysning

Årets resultat	981 340	864 069
Reservering till fond yttre underhåll	-619 000	-480 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	146 672	203 613
Överskott	509 012	587 682

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 Sörgården i Norrköping

725000-0689

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 941 716	29 546 331
Inventarier	9	65 677	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 007 393	29 546 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 007 893	29 546 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 366	36 819
Övriga fordringar		723	6 358
Avräkningskonto HSB Östra		2 330 452	1 775 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	235 504	236 442
Summa kortfristiga fordringar		2 569 046	2 055 146
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	6 210 000	5 810 000
Summa kortfristiga placeringar		6 210 000	5 810 000
Summa omsättningstillgångar		8 779 046	7 865 146
SUMMA TILLGÅNGAR		37 786 939	37 411 977



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sörgården i Norrköping

725000-0689

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 640	489 640
Fond för yttre underhåll		5 973 477	5 501 149
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 463 117	5 990 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 333 983	3 942 242
Årets resultat		981 340	864 069
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 315 323	4 806 311
Summa eget kapital		11 778 440	10 797 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 871 911	19 168 418
Summa långfristiga skulder		18 871 911	19 168 418
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 084 955	6 205 911
Leverantörsskulder		200 377	432 937
Aktuella skatteskulder		20 877	16 537
Övriga skulder	15	163 584	170 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	666 795	620 521
Summa kortfristiga skulder		7 136 588	7 446 459
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 786 939	37 411 977

e

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 och miljöhus 1,7 %

Inventarier 10 %

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.

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt den senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	5 852 472	5 852 472
Hyrer	378 819	375 182
Hysesbortfall	-15 915	-18 225
Kabel-tv/bredband	302 400	302 400
Gästrum / Övernattningsrum	6 200	5 800
Övriga intäkter	732	332
Summa nettoomsättning	6 524 708	6 517 961

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelseavgift	5 855	21 696
Pantförskrivningsavgift	11 248	10 595
Bonus	0	53 356
Övriga rörelseintäkter	17 103	85 647



4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation försäkringsärenden	150 000	0
Löpande underhåll	372 236	450 781
Elavgifter	493 377	538 948
Uppvärmningsavgifter	1 224 823	1 314 531
Vatten och avlopp	237 522	260 691
Sophämtning	123 235	120 679
Övrig renhållning	3 266	0
Försäkringar	104 662	93 621
Kabel-tv/bredband	384 968	438 289
Snörenhållning	38 998	58 270
Fastighetsskötsel	594 332	552 659
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	213 729	206 397
Förbrukningsinventarier	33 382	12 800
Övriga kostnader	2 694	3 496
Summa driftskostnader	3 977 224	4 051 162

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	12 460	11 721
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	227 804	221 644
Övriga förvaltningskostnader	42 761	47 426
Konsultarvoden	15 720	38 244
Medlemsavgift HSB	50 960	50 960
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 909
Möteskostnader	10 957	16 601
Fritidsverksamhet	228	291
Överlåtelseavgift	17 103	32 291
Summa övriga externa kostnader	377 992	421 087

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	146 672	203 613
Summa underhåll enligt plan	146 672	203 613

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	67 075	67 325
Arvode vicevärd	90 000	84 000
Arvode föreningsvald revisor	3 800	3 800
Övriga arvoden	800	2 150
Kostnadsersättningar	722	370
Sociala avgifter	24 652	29 095
Summa personalkostnader och arvoden	187 049	186 740

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 719 249	35 719 249
Ingående anskaffningsvärde mark	8 768 410	8 768 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 487 659	44 487 659
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 941 328	-14 336 714
Årets avskrivningar	-604 614	-604 614
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 545 943	-14 941 328
Utgående redovisat värde	28 941 716	29 546 331
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	986 000	986 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	238 000
Totalt taxeringsvärde	109 224 000	109 224 000
Fastighetsbeteckning: Monopolet 3		

9 Inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	67 942	0
Utgående anskaffningsvärde	67 942	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-2 265	0
Utgående avskrivning enligt plan	-2 265	0
Utgående redovisat värde	65 677	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	65 316	68 013
Förutbetald försäkring	54 833	49 828
Förutbetald fastighetsförvaltning	68 548	65 013
Förutbetald kabel-tv/bredband	29 820	36 602
Förutbetald administration	16 987	16 987
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 504	236 442
12 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	6 210 000	5 810 000
Summa kortfristiga placeringar	6 210 000	5 810 000

e

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

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Statshypotek AB	0,522	2021-01-29	4 725 444	4 834 076
Statshypotek AB	0,514	2020-10-30	981 319	991 843
Statshypotek AB	1,040	2021-10-30	8 969 612	9 170 426
Statshypotek AB	1,370	2022-01-30	4 855 081	4 893 922
Statshypotek AB	1,570	2023-01-30	5 425 410	5 484 062
			24 956 866	25 374 329

Nästa års amortering beräknas uppgå till 497 348 497 348

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 5 587 607 5 708 563

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **18 871 911 19 168 418**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 989 392

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) 22 470 126

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar 29 744 000 29 744 000

Summa ställda säkerheter **29 744 000 29 744 000**

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 497 348 497 348

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering) 5 587 607 5 708 563

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut **6 084 955 6 205 911**

15 Övriga skulder 2020-08-31 2019-08-31

Personalens källskatt 2 250 2 100

Lagstadgade sociala avgifter 766 715

Medlemmars reparationsfond/inre fond 160 568 167 738

Summa övriga kortfristiga skulder **163 584 170 553**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång 167 738 177 080

Uttag under året -9 170 -9 342

Utgående värde **160 568 167 738**



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sörgården i Norrköping

725000-0689

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden	70 949	72 475
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	18 254	16 330
Upplupna räntekostnader	49 231	9 399
Förutbetalda hyresintäkter	250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 515	14 789
Förskottsbetalda hyror och avgifter	515 597	507 278
Avtalsplacerade betalningar	0	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 795	620 521

Norrköping 2020-11-05

Peter Nilsson

Halina Valentin

Sara Lago

Olof Österman

Lennart Sjöström

Thomas Karlsson

Elisabeth Westeson

Anna Klajn

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/11-20

Christina Aldin

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sörgården i Norrköping, org.nr. 725000-0689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sörgården i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 Sörgården i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01–2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 15/11 2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christina Aldin
Av föreningen vald revisor