



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sörgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0689

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-09-01 - 2019-08-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 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 28 november 2018. Stämman beslutade enhälligt i ett andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

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

Firmatecknare har varit Peter Nilsson, Inga-Lill Lindvall, Lennart Sjöström, Anna Klajn 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. *AK*



HSB - där möjligheterna bor

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Peter Nilsson och Inga-Lill Lindvall som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Lennart Sjöström och Elisabeth Westeson som suppleanter.

### Valberedning

Valberedningen har varit Sara Lago (sammankallande), Thorolf Carlsson och Kjell-Arne Hansson.

### Studie- och fritidsverksamhet

I föreningslokalen har fettisdagen, våffeldagen och kanelbullens dag firats. Läsecirkeln med ca 10 deltagare har träffats på tisdagar.

### 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 m<sup>2</sup>, lokaler om 498 m<sup>2</sup>, 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

### 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	kodlssystem
Nodra	vatten och avfall

Som vicevärd har Lennart Sjöström fungerat



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-06-19 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Slänten mellan Brf Stjärnhusen och Brf Sörgårdens tomt är nu återställd och sådd med ängsblommor. Garaget är utdömt p.g.a. ny lagstiftning (oljeavskiljning saknas). Bilbrand på parkeringen vid Hagebygatan 71 skadade tre bilar och parkeringen återställdes.

### Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Nytt staket mot barnens skog	72 125 kr
Ny tvättmaskin	49 279 kr
Relining avluftningsrör från tak	41 521 kr
Målning av soprum	33 688 kr
Passersystem hostingavtal	7 000 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 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 179 (185). 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.

Styrelsen planerar för flera parkeringsplatser på området varav ett par laddplatser för elbilar. Införande av gemensam el med individuell mätning finns också med i planerna. Föreningen står på kö för att få bidrag till solceller.



## Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	5 852	5 852	5 852	5 852	5 852
Årets resultat, tkr	864	923	915	816	920
Balansomslutning, tkr	37 412	36 857	36 702	36 228	35 856
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	668	668	668	668	668
Driftkostnad, kr/kvm *	503	501	469		
Ränta, kr/kvm	31	35	47		
Lån, kr/kvm	2 742	2 796	2 849		
Fond för yttre underhåll, tkr	5 501	5 225	5 248	5 150	5 088
Likviditet %	453 %	433 %	365 %		
Soliditet %	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/m<sup>2</sup>.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	489 640	5 224 762	3 295 340	923 290	9 933 031
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			923 290	-923 290	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		480 000	-480 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-203 613	203 613		0
Årets resultat				864 069	864 069
Belopp vid årets utgång	489 640	5 501 149	3 942 242	864 069	10 797 100


## Förslag till resultatdisposition

### Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 942 242
Årets resultat	864 069
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>4 806 311</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 806 311
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 517 961	6 511 659
Övriga rörelseintäkter	3	85 647	104 923
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 603 608</b>	<b>6 616 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 051 162	-4 040 467
Övriga externa kostnader	5	-421 087	-416 162
Underhåll enligt plan	6	-203 613	-156 104
Personalkostnader och arvoden	7	-186 740	-176 008
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-604 614	-584 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 467 216</b>	<b>-5 373 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 136 392</b>	<b>1 242 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 024	2 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 347	-322 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 323</b>	<b>-319 645</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>864 069</b>	<b>923 290</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>864 069</b>	<b>923 290</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat	864 069	923 290
Reservering till fond yttre underhåll	-480 000	-133 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	203 613	156 104
<b>Överskott</b>	<b>587 682</b>	<b>946 394</b>

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sörgården i Norrköping

725000-0689

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 546 331	30 150 945
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>29 546 331</b>	<b>30 150 945</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 546 831</b>	<b>30 151 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 819	5 623
Övriga fordringar		6 358	2 713
Avräkningskonto HSB Östra		1 775 527	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	236 442	183 039
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>2 055 146</b>	<b>191 375</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	5 810 000	4 810 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>5 810 000</b>	<b>4 810 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	1 704 619
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>0</b>	<b>1 704 619</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 865 146</b>	<b>6 705 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 411 977</b>	<b>36 857 439</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		489 640	489 640
Fond för yttre underhåll		5 501 149	5 224 762
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 990 789</b>	<b>5 714 402</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 942 242	3 295 340
Årets resultat		864 069	923 290
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 806 311</b>	<b>4 218 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 797 100</b>	<b>9 933 031</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 168 418	19 548 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 168 418</b>	<b>19 548 410</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 205 911	6 323 267
Leverantörsskulder		432 937	392 737
Aktuella skatteskulder		16 537	13 356
Övriga skulder	15	170 553	179 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	620 521	466 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 446 459</b>	<b>7 375 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 411 977</b>	<b>36 857 439</b>





## 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 och miljöhus 1,7 %

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	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	5 852 472	5 852 011
Hyror	375 182	365 316
Hysesbortfall	-18 225	-14 600
Kabel-tv/bredband	302 400	302 400
Gästrum / Övernattningsrum	5 800	6 000
Övriga intäkter	332	532
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 517 961</b>	<b>6 511 659</b>

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	21 696	14 500
Pantförskrivningsavgift	10 595	11 263
Bonus från HSB	53 356	51 396
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 624
Ersättning från försäkringsbolag	0	26 140
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>85 647</b>	<b>104 923</b>



HSB - där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	450 781	496 018
Elavgifter	538 948	513 065
Uppvärmningsavgifter	1 314 531	1 320 955
Vatten och avlopp	260 691	242 783
Sophämtning	120 679	141 233
Övrig renhållning	0	4 692
Försäkringar	93 621	83 815
Kabel-tv/bredband	438 289	436 052
Snörenhållning	58 270	55 032
Fastighetsskötsel*	552 659	531 225
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	206 397	200 367
Förbrukningsinventarier	12 800	5 080
Övriga kostnader	3 496	10 151
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>4 051 162</b>	<b>4 040 467</b>
* År 2017/2018 avser 11 månader.		
5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	11 721	13 209
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	221 644	215 297
Övriga förvaltningskostnader	47 426	71 663
Konsultarvoden	38 244	17 390
Medlemsavgift HSB	50 960	50 960
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 909	1 909
Möteskostnader	16 601	15 089
Fritidsverksamhet	291	699
Överlåtelseavgift	32 291	25 763
Kreditupplysning	0	4 000
Inkasso	0	184
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>421 087</b>	<b>416 162</b>
6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	203 613	156 104
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>203 613</b>	<b>156 104</b>

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	67 325	62 350
Arvode vicevärd	84 000	81 000
Arvode föreningsvald revisor	3 800	3 800
Övriga arvoden	2 150	775
Kostnadsersättningar	370	759
Sociala avgifter	29 095	27 325
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>186 740</b>	<b>176 008</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2086	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 719 249	35 043 509
Ingående anskaffningsvärde mark	8 768 410	8 768 410
Årets investering byggnader, miljöhus	0	675 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 487 659</b>	<b>44 487 659</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 336 714	-13 751 808
Årets avskrivningar	-604 614	-584 905
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 941 328</b>	<b>-14 336 714</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 546 331</b>	<b>30 150 945</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	986 000	1 012 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	238 000	173 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>109 224 000</b>	<b>69 785 000</b>

Fastighetsbeteckning: Monopolet 3



HSB – där möjligheterna bor

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 013	64 572
Förutbetald försäkring	49 828	0
Förutbetald fastighetsförvaltning	65 013	63 180
Förutbetald kabel-tv/bredband	36 602	38 299
Förutbetalad administration	16 987	16 987
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>236 442</b>	<b>183 039</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar		
	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	5 810 000	4 810 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>5 810 000</b>	<b>4 810 000</b>
12 Kassa och bank		
	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	1 704 619
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 704 619</b>

13 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	0,52 2020-01-30	4 834 076	4 942 708
Stadshypotek AB	0,52 2019-10-31	991 843	1 002 367
Stadshypotek AB	1,04 2021-10-30	9 170 426	9 438 178
Stadshypotek AB	1,37 2022-01-30	4 893 922	4 945 710
Stadshypotek AB	1,57 2023-01-30	5 484 062	5 542 714
		<b>25 374 329</b>	<b>25 871 677</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		497 348	497 348
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 708 563	5 825 919
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>19 168 418</b>	<b>19 548 410</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 989 392	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		22 887 589	
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		29 744 000	29 744 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>29 744 000</b>	<b>29 744 000</b>

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		497 348	497 348
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		5 708 563	5 825 919
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 205 911</b>	<b>6 323 267</b>



HSB - där möjligheterna bor

15 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt	2 100	1 800
Lagstadgade sociala avgifter	715	981
Medlemmars reparationsfond/inre fond	167 738	177 080
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>170 553</b>	<b>179 861</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	177 080	195 605
Uttag under året	-9 342	-18 525
<b>Utgående värde</b>	<b>167 738</b>	<b>177 080</b>
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	72 475	66 125
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 330	14 809
Upplupna räntekostnader	9 399	9 524
Förutbetalda hyresintäkter	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 789	14 802
Förskottsbetalda hyror och avgifter	507 528	361 517
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>620 521</b>	<b>466 777</b>

*nx*



Norrköping <sup>2019-10-09</sup> .....

Peter Nilsson

Inga-Lill Lindvall

Halina Valentin

Olof Österman

Thomas Karlsson

Elisabeth Westeson

Lennart Sjöström

Anna Klajn

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>2019-10-14</sup> .....

Christina Aldin

Av föreningen vald revisor

Joakim Häll

BoRevision 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.



## 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 9/10 2019

2019-10-14



Joakim Häll

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Christina Aldin

Av föreningen vald revisor