



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Storgården i Norrköping

Org.nr. 725000-0127

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 2018-10-02. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 februari 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Morgan Stagnemo	Ordförande	
Mikael Karlqvist	Vice ordförande	i tur att avgå
Johanna Vang	Sekreterare	i tur att avgå
Inger Brag	Ledamot och studieorganisatör	i tur att avgå
Agneta Jeppsson	Ledamot	i tur att avgå
Felicia Stenström	Ledamot	
Torbjörn Walterhed	ledamot utsedd av HSB Östra	

Firmatecknare har varit Morgan Stagnemo, Inger Brag, Agneta Jeppsson och Johan Melin, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Britt-Marie Hillblom med Mimmi Auner som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Morgan Stagnemo, Agneta Jeppsson och Inger Brag som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Johan Melin och Johanna Vang som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Teresa Kyndel, sammankallande, och Simone Tuft.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Plogen 1-4 i Norrköpings kommun med adresserna Odalgatan 23, Tingstagatan 3-5, Styrestagatan 2-10 och Östra Promenaden 51. Husen färdigställdes år 1936/37 och innehåller 231 bostäder om 10 143 m² samt lokaler om 400,5 m².

Lägenhetsfördelning:

118 st.	1 rum och kök
88 st.	2 rum och kök
18 st.	3 rum och kök
7 st.	4 rum och kök

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

2011	Installation av ny styr- och reglerutrustning samt värmeväxlare. Modernisering av hissar.
2013	Plattsättning på gården.
2014	Byte belysningsarmaturer och fönstermålning.
2016	Gemensam gym-, bastu och relaxavdelning byggdes i källaren.
2017-2018	Målning av tak
2018	Renovering av tvättstuga på Tingstagatan 3 Iordningställande av nytt övernattningsrum på Styrestagatan 10.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Otis	Service hissar

Som vicevärd har Johan Melin fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-04-15 av styrelsen.

Föreningen löste två lån på sammanlagt 7 050 000 kr i januari 2019 och har därmed väsentligt minskat sin låneskuld.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Färdigställande av nytt övernattningsrum på Styrestagatan 10.

Byte av samtliga armaturer på alla 17 hissarna.

Byte av 9 st stolparmaturer.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

NA

Medlemsinformation

Under året har 34 (40) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 275 (275). 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. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare samt dessutom beslutat om en avgiftsfri månad i januari 2020.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	8 095	8 095	8 095	8 095	8 095
Årets resultat, tkr	2 054	910	-1 063	1 755	1 974
Balansomslutning, tkr	29 348	34 567	35 824	37 251	35 464
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	798	798	798	798	798
Driftkostnad, kr/kvm *	461	443	434		
Ränta, kr/kvm	27	33	39		
Lån, kr/kvm	1 396	2 084	2 296		
Fond för yttre underhåll, tkr	1 446	1 138	2 044		
Likviditet %	271%	448%	478%		
Soliditet %	43%	30%	27%		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %

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

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

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 2,8 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 798 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	277 805	323 105	1 137 595	7 861 457	910 086	10 510 048
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				910 086	-910 086	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			484 000	-484 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-175 500	175 500		0
Årets resultat					2 054 411	2 054 411
Belopp vid årets utgång	277 805	323 105	1 446 095	8 463 043	2 054 411	12 564 459

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 463 043
Årets resultat	2 054 411
Summa till stämmans förfogande	10 517 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	10 517 454
-----------------------------------	------------

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	8 107 178	8 099 711
Övriga rörelseintäkter	3	101 076	96 493
Summa rörelseintäkter		8 208 253	8 196 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 078 615	-3 807 653
Övriga externa kostnader	5	-542 553	-622 102
Underhåll enligt plan	6	-175 500	-1 429 463
Personalkostnader och arvoden	7	-239 218	-239 805
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-839 623	-839 624
Summa rörelsekostnader		-5 875 509	-6 938 647
Rörelseresultat		2 332 744	1 257 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 515	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 848	-352 177
Summa finansiella poster		-278 333	-347 470
Resultat efter finansiella poster		2 054 411	910 086
Årets resultat		2 054 411	910 086

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 054 411	910 086
Reservering till fond yttre underhåll	-484 000	-523 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	175 500	1 429 463
Överskott	1 745 911	1 816 549

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

no



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 307 929	24 116 225
Inventarier, verktyg och installationer	9	50 550	81 876
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 358 478</i>	<i>24 198 101</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		23 358 978	24 198 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 516	6 817
Övriga fordringar		9 941	0
Avräkningskonto HSB Östra		2 151 431	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 311	139 151
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 289 199</i>	<i>145 968</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 700 000	8 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>3 700 000</i>	<i>8 000 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	2 222 900
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>2 222 900</i>
Summa omsättningstillgångar		5 989 199	10 368 868
SUMMA TILLGÅNGAR		29 348 177	34 567 469

ny



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		277 805	277 805
Upplåtelseavgifter		323 105	323 105
Fond för yttre underhåll		1 446 095	1 137 595
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 047 005</i>	<i>1 738 505</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 463 043	7 861 457
Årets resultat		2 054 411	910 086
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>10 517 454</i>	<i>8 771 543</i>
Summa eget kapital		12 564 459	10 510 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 868 180	12 859 964
Summa långfristiga skulder		3 868 180	12 859 964
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	10 853 319	9 116 685
Leverantörsskulder		187 147	283 999
Aktuella skatteskulder		60 414	10 323
Övriga skulder	15	1 008 002	962 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	806 655	823 548
Summa kortfristiga skulder		12 915 538	11 197 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 348 177	34 567 469

7A

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 1,7%

Maskiner och inventarier 20%

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 15 537 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	8 095 176	8 095 176
Hyrer	142 154	136 892
Hysesbortfall	-31 932	-32 937
Intäkter gästrum/övernattningsrum	1 200	0
Avsättning till inre fond	-99 420	-99 420
Summa nettoomsättning	8 107 178	8 099 711

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Andrahandsuthyrningar	13 647	11 549
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	62 951	80 799
Bonus HSB	22 222	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 256	4 145
Övriga rörelseintäkter	101 076	96 493

NA

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	725 301	599 819
Elavgifter	779 804	688 630
Uppvärmningsavgifter	1 116 396	1 159 284
Vatten och avlopp	347 835	290 224
Sophämtning	136 726	134 416
Övrig renhållning	0	9 765
Gemensamhetsanläggning	0	3 695
Försäkringar	107 103	102 515
Kabel-tv	92 823	77 697
Fastighetsskötsel	434 735	466 219
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	325 107	275 010
Förbrukningsinventarier	12 785	379
Summa driftskostnader	4 078 615	3 807 653

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	18 102	19 475
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	300 580	291 974
Övriga förvaltningskostnader	49 002	112 849
Konsultarvoden	21 462	23 626
Medlemsavgift HSB	80 660	80 660
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 653	0
Möteskostnader	5 298	34 715
Fritidsverksamhet	1 440	0
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	64 356	57 533
Kreditupplysning	0	1 270
Summa övriga externa kostnader	542 553	622 102

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	175 500	1 429 463
Summa underhåll enligt plan	175 500	1 429 463

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	108 050	109 000
Arvode vicevärd	74 400	73 700
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 000
Sociala avgifter	53 205	55 105
Utbildning	1 063	0
Summa personalkostnader och arvoden	239 218	239 805

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 519 475	47 519 475
Ingående anskaffningsvärde mark	647 000	647 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 166 475	48 166 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 050 250	-23 241 953
Årets avskrivningar	-808 297	-808 297
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 858 546	-24 050 250
Utgående redovisat värde	23 307 929	24 116 225
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	416 000	592 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	286 000	209 000
Totalt taxeringsvärde	136 702 000	89 801 000

Fastighetsbeteckning: Plogen 1, 2, 3, 4

9 Inventarier, verktyg och installationer	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	156 634	156 634
Utgående anskaffningsvärde	156 634	156 634
Ingående avskrivningar enligt plan	-74 758	-43 431
Årets avskrivningar	-31 327	-31 327
Utgående avskrivning enligt plan	-106 084	-74 758
Utgående redovisat värde	50 550	81 876

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		3 700 000	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 700 000	8 000 000
12 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	2 222 900
Summa kassa och bank		0	2 222 900
13 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,85 2019-01-30	0	2 362 500
Stadshypotek AB	0,85 2019-01-30	0	4 725 000
Stadshypotek AB	2,16 2019-09-01	6 021 106	6 087 090
Stadshypotek AB	2,16 2019-09-01	2 928 792	2 969 022
Stadshypotek AB	0,52 2020-01-30	1 869 581	1 889 577
Stadshypotek AB	1,32 2022-09-01	2 872 629	2 903 029
Stadshypotek AB	1,36 2022-10-30	1 029 391	1 040 431
		14 721 499	21 976 649
Nästa års amortering beräknas uppgå till		143 958	234 604
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		10 709 361	8 882 081
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 868 180	12 859 964
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		575 832	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		14 001 709	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		35 096 400	35 096 400
Summa ställda säkerheter		35 096 400	35 096 400
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		143 958	234 604
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		10 709 361	8 882 081
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 853 319	9 116 685

15 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt	40 515	42 493
Lagstadgade sociala avgifter	31 776	31 304
Övriga kortfristiga skulder	0	3 746
Medlemmars reparationsfond/inre fond	935 711	885 359
Summa övriga kortfristiga skulder	1 008 002	962 902
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	885 359	856 922
Uttag under året	-49 069	-70 984
Avsättning	99 420	99 420
Utgående värde	935 711	885 359
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	23 707	33 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 593	245 904
Förskottsbetalda hyror och avgifter	640 188	531 021
Avtalsplacerade betalningar	13 167	13 269
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	806 655	823 548



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Storgården i Norrköping

725000-0127

Norrköping 1/1-2020

Morgan Stagnemo

Inger Braag

Mikael Karlqvist

Torbjörn Walterhed

Johanna Vang

Agneta Jeppsson

Felicia Stenström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-01-14

Britt-Marie Hillblom

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Storgården i Norrköping, org.nr. 725000-0127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Storgården 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. Revisornas 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, förfälskning, 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.



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 Storgården 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. Revisor 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 överträdelse 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 14 / 1 - 2020


Joakim Höglund
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Britt-Marie Hillblom
Av föreningen vald revisor