



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vidablick i Norrköping

Org.nr. 725000-0788

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 3 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Mats Dahlquist	ordförande	i tur att avgå
Peter Eriksson	vice ordförande	
Maria Malmström-Karlsson	sekreterare	i tur att avgå
Anitha Siverstedt	ledamot	i tur att avgå
Martin Andersson	ledamot	
Eva Dahlquist	ledamot	i tur att avgå
Per Nordin	ledamot utsedd av HSB	
Udo Wendt	suppleant	i tur att avgå
Niclas Vieweg	suppleant	i tur att avgå
Gunilla Ljungholm	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Mats Dahlquist, Martin Andersson, Eva Dahlquist, Peter Eriksson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Daniel Alström med Max Köhler som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. cc



HSB – där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Mats Dahlquist, Peter Eriksson, Anitha Siverstedt som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Maria Malmström-Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Fredrik Eriksson (sammanställande), Sofia Stolt och Jörgen Österlund.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar sju fastigheter i kv. Sikten nr 1 och Skopan nr 2 och 3, i Norrköpings kommun med adress Rösgången 6 och 1-27 samt Skiftesgången 1-11 och 2-12. Husen färdigställdes år 1958-61 och innehåller 298 bostäder om 19 545 m², lokaler om 2 887 m². Antalet garageplatser är 80 st. varmgarage och 30 st. kallgarage och antalet parkeringsplatser 188 st. Utöver 298 lägenheter är Frisersalongen S Adolfsson bostadsrättshavare. Föreningen har även en hyresrättslokal.

Lägenhetsfördelning:

73 st.	1 rum och kök
71 st.	2 rum och kök
91 st.	3 rum och kök
59 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering, byte av fönster och balkonger	1995
Byte av stamledningar, renovering av badrum	1995
Omläggning av tak	2003
Renovering av samtliga tvättstugor och torkrum	2006
Renovering av värmesystem	2010-2013
Byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar	2011
Nytt ventilationssystem	2012
Uppförande av utegym, ny trappa Rösgången 6	2015
Ny ventilation i Bullerbyns förskola och HSB:s områdeskontor	2015
Renovering av lekplats, rengöring av fasader	2015
Nytt sopsystem och nya miljörum	2015
Renovering av kallgarage	2016/2017
Renovering av vice värdsexpedition, förskolan Bullerbyn	2016/2017
Byte av fyra kulvertar, inkl. asbestsanering	2017/2018
Värmeposter, kabeldragningar till elplatser bilar	2017/2018
Åtgärder för att minska kyla och drag	2017/2018

cc



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Comhem	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Eva Dahlquist fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under augusti 2019 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Nybyggnation av 7 nya lägenheter	5 515 183 kr
Kulvertbyte	1 092 500 kr
OVK-besiktning, rensning ventilation	294 343 kr
Nya källardörrar samtliga fastigheter	177 038 kr
Nya dörrar förskolan Bullerbyn	77 500 kr
Montering rensluckor frånluftskanaler	35 021 kr
Byte panel bastu, målning tak	26 500 kr
Ny mangel	25 336 kr

All ytterbelysning är ombyggd till energisnålt alternativ med LED-belysning.

Inbrottsskydd är monterat på samtliga portar i föreningen.

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

Övrig föreningsinformation

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra en gästlägenhet samt även en gemensamhetslokal som kan användas för diverse tillställningar. Under året har det anordnats tre medlemsaktiviteter: korvgrillning och loppis på gården, halloweenfest, påskcafé.

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 3 bostadsrätter upplåtits. Vid räkenskaps-årets utgång var medlemsantalet 401 (399). 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 år 2019/2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Kraftigt höjda avgifter för tomrätter under åren 2018 - 2020 (962 060 kr) se nedan. De höjda uppvärmnings-, el-, administrationskostnaderna m.m. (ökar med 3-5 %) årligen gör att det finns ett behov av

cc



att höja årsavgifterna. Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 2,3 % fr.o.m. 1 januari 2020.

Tomträttsavtal:

Sikten 1	199 500 kr/år t.o.m. 2037-12-31
Skopan 2	131 300 kronor/år, t.o.m. 2019-01-01 (nytt belopp 572 250 kr/år för perioden 2019-01-01--2038-12-31)
Skopan 3	119 000 kronor, t.o.m. 2020-01-01 (nytt belopp 498 750 kr/år för perioden 2020-01-01--2039-12-31)

Under kommande år slutförs arbetet med bytet av samtliga värmekulvertar. Stamspolning finns med i de planerade åtgärderna för år 2019/2020. En översyn av de fyra undercentralerna kommer att göras under sommaren 2020.

Hysesavtal med Föräldrakooperativet Bullerbyn avseende lokal för förskoleverksamhet gäller till 2022-06-30.

Arbetet med nybyggnationen av sju nya lägenheter slutfördes under mitten av januari 2019. Fyra av dessa lägenheter är i dagsläget upplåtna som bostadsrätter (varav en har skett i oktober 2019).

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	12 180	11 785	11 785	11 785	11 785
Årets resultat, tkr	-137	-423	1 085	1 513	797
Balansomslutning, tkr	60 299	58 309	50 161	49 318	48 202
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm**	643	613	613	613	613
Driftkostnad, kr/kvm *	469	462	440		
Ränta, kr/kvm	18	15	16		
Lån, kr/kvm	1 803	1 824	1 456		
Fond för yttre underhåll, tkr	5 686	6 481	7 643	8 191	8 239
Likviditet %	369 %	369 %	329 %		
Soliditet %	29 %	24 %	29 %		

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.

** Årsavgiften kr/kvm är beräknad på de lägenheter som idag är upplåtna som bostadsrätter, dvs. ytan på 294 lägenheter och nuvarande årsavgifter.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta. *cc*

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 4,8 %. Hyra för p-platser och garage höjdes med 20 kr/månad fr.o.m. 2019-01-01. Även extraförråd och hobbylokaler höjdes med mindre belopp fr.o.m. 2019-01-01.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 643 kr/m² exklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 240 110	0	6 480 864	6 738 667	-423 244	14 036 397
Årets upplåtelse	9 093	3 540 907				3 550 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-423 244	423 244	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 102 000	-1 102 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 896 724	1 896 724		0
Årets resultat					-137 369	-137 369
Belopp vid årets utgång	1 249 203	3 540 907	5 686 140	7 110 147	-137 369	17 449 028

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 110 147
Årets resultat	-137 369
Summa till stämmans förfogande	6 972 778

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 972 778
-----------------------------------	-----------

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
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	13 711 981	13 396 057
Övriga rörelseintäkter	3	235 809	507 983
Summa rörelseintäkter		13 947 790	13 904 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 329 281	-9 342 096
Övriga externa kostnader	5	-744 796	-696 427
Underhåll enligt plan	6	-1 896 724	-2 402 640
Personalkostnader och arvoden	7	-439 315	-403 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 271 366	-1 151 872
Summa rörelsekostnader		-13 681 482	-13 996 155
Rörelseresultat		266 308	-92 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 263	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 940	-334 273
Summa finansiella poster		-403 677	-331 129
Resultat efter finansiella poster		-137 369	-423 244
Årets resultat		-137 369	-423 244

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-137 369	-423 244
Reservering till fond yttre underhåll	-1 102 000	-1 240 180
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 896 724	2 402 640
Överskott	657 355	739 216

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 Vidablick i Norrköping

725000-0788

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	48 432 804	37 605 626
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar	10	0	6 583 362
Summa materiella anläggningstillgångar		48 432 804	44 188 987
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 433 304	44 189 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24	10 749
Övriga fordringar		14 653	5 203
Avräkningskonto HSB Östra		4 308 752	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	592 579	553 457
Summa kortfristiga fordringar		4 916 008	569 409
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	6 950 000	3 850 000
Summa kortfristiga placeringar		6 950 000	3 850 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	0	9 700 310
Summa kassa och bank		0	9 700 310
Summa omsättningstillgångar		11 866 008	14 119 719
SUMMA TILLGÅNGAR		60 299 312	58 309 206

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidablick i Norrköping

725000-0788

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 249 203	1 240 110
Upplåtelseavgifter		3 540 907	0
Fond för yttre underhåll		5 686 140	6 480 864
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 476 250</i>	<i>7 720 974</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 110 147	6 738 667
Årets resultat		-137 369	-423 244
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>6 972 778</i>	<i>6 315 423</i>
Summa eget kapital		17 449 028	14 036 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 697 706	30 111 001
Summa långfristiga skulder		18 697 706	30 111 001
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	21 748 245	11 142 006
Leverantörsskulder		523 220	1 401 460
Aktuella skatteskulder		43 567	27 993
Övriga skulder	17	642 344	626 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 195 202	963 425
Summa kortfristiga skulder		24 152 578	14 161 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 299 312	58 309 206

cc

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 1,38 %

Garage 2,37 %

Markanläggningar (molucker och p-platser) 5 %

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 20 502 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	12 215 619	11 820 660
Hyrer	1 050 396	1 080 012
Avgiftsbortfall	-17 687	0
Hyresbortfall	-129 495	-116 398
Elavgifter	605 373	621 271
Gemensamhetslokal	5 200	7 700
Gästrum / Övernattningsrum	15 000	15 200
Uthyrningstillägg	4 500	4 500
Avsättning till inre fond	-36 925	-36 888
Summa nettoomsättning	13 711 981	13 396 057

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	41 126	40 965
Pantförskrivningsavgift	17 925	18 508
Bonus	137 261	177 415
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 660	24 749
Återbäring Länsförsäkringar	35 837	35 727
Ersättning från försäkringsbolag	0	210 619
Övriga rörelseintäkter	235 809	507 983

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	869 138	1 388 906
Elavgifter	1 401 069	1 215 961
Uppvärmningsavgifter	2 431 832	2 596 159
Vatten och avlopp	657 120	532 269
Sophämtning	479 520	499 191
Försäkringar	230 770	226 024
Tomträttsavgäld	743 768	402 680
Arrendeavgifter	16 984	17 958
Kabel-tv	109 798	104 624
Snörenhållning	156 346	166 383
Fastighetsskötsel	1 735 115	1 670 922
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	460 786	439 877
Förbrukningsinventarier	35 019	13 408
Övriga kostnader	2 017	67 735
Summa driftskostnader	9 329 281	9 342 096

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	21 833	22 469
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	389 395	378 245
Övriga förvaltningskostnader	77 002	72 571
Konsultarvoden	74 964	38 461
Medlemsavgift HSB	101 120	100 900
Övriga kostnader, avdragsgilla	3 888	4 229
Möteskostnader	10 191	5 602
Fritidsverksamhet	6 351	168
Överlåtelseavgift	59 051	59 473
Juridisk konsult	0	11 500
Kreditupplysning	965	2 411
Inkasso	36	399
Summa övriga externa kostnader	744 796	696 427

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	1 896 724	2 402 640
Summa underhåll enligt plan	1 896 724	2 402 640

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	85 907	90 223
Arvode vicevärd	204 288	156 208
Arvode föreningsvald revisor	1 188	2 132
Övriga arvoden	50 396	69 100
Sociala avgifter	97 536	85 458
Summa personalkostnader och arvoden	439 315	403 121

Föreningen har ingen anställd personal. cc

8 Byggnader och markanläggningar

2019-08-31

2018-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1964

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

73 322 576

73 322 576

Ingående anskaffningsvärde markanläggning

1 591 263

1 591 263

Årets investering byggnader, nya lägenheter

5 515 183

0

Årets omklassificering, nya lägenheter

6 583 362

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

87 012 384

74 913 839

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-37 308 213

-36 163 642

Avskrivningar på markanläggningar

-79 563

-79 563

Avskrivningar på byggnader

-1 191 803

-1 065 008

Utgående ackumulerad avskrivning

-38 579 580

-37 308 213

Utgående redovisat värde

48 432 804

37 605 626

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

152 000 000

115 000 000

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

3 534 000

3 991 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

86 000 000

40 000 000

Taxeringsvärde mark - lokaler

1 510 000

1 090 000

Totalt taxeringsvärde

243 044 000

160 081 000

Fastighetsbeteckning: Sikten 1, Skopan 2, Skopan 3

cc

9 Inventarier, verktyg och installationer	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	36 500	36 500
Utgående anskaffningsvärde	0	36 500
Ingående avskrivningar enligt plan	-36 500	-29 200
Årets avskrivning enligt plan	0	-7 300
Utgående avskrivning enligt plan	0	-36 500
Utgående redovisat värde	0	0
10 Pågående nyanläggningar	2019-08-31	2018-08-31
Ingående värde	6 583 362	209 638
Årets omklassificering (till byggnader)	-6 583 362	0
Årets investering	0	6 373 724
Utgående redovisat värde	0	6 583 362
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetald försäkring	77 428	75 914
Förutbetald fastighetsförvaltning	217 730	213 991
Förutbetald tomträttsavgäld	74 229	37 483
Upplupna intäkter	201 862	206 294
Övriga förutbetalda kostnader	21 330	19 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	592 579	553 457
13 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	6 950 000	3 850 000
Summa kortfristiga placeringar	6 950 000	3 850 000
14 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	9 700 310
Summa kassa och bank	0	9 700 310

15 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	1,00 2022-01-30	10 334 950	10 567 194
Stadshypotek AB	0,91 2020-03-01	4 561 993	4 610 141
Stadshypotek AB	1,34 2023-03-30	2 925 000	2 985 000
Stadshypotek AB	0,91 2020-01-30	13 073 090	13 380 694
Stadshypotek AB	1,34 2023-03-30	5 850 000	5 970 000
Stadshypotek AB	0,91 2020-03-01	3 700 918	3 739 978
		40 445 951	41 253 007
Nästa års amortering beräknas uppgå till		807 056	807 056
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		20 941 189	10 334 950
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		18 697 706	30 111 001
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 228 224	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		36 410 671	
Fastighetsinteckningar		43 269 000	52 889 000
Summa ställda säkerheter		43 269 000	52 889 000
16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		807 056	807 056
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		20 941 189	10 334 950
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 748 245	11 142 006
17 Övriga skulder		2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt		20 253	16 179
Lagstadgade sociala avgifter		17 611	15 316
Medlemmars reparationsfond/inre fond		604 480	595 430
Summa övriga kortfristiga skulder		642 344	626 925
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		595 430	571 479
Uttag under året		-27 875	-12 937
Avsättning		36 925	36 888
Utgående värde		604 480	595 430
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden		5 172	11 587
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter		1 130	3 000
Upplupna räntekostnader		49 470	47 781
Förutbetalda hyresintäkter		636	586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 231	43 571
Förskottsbetalda hyror och avgifter		1 103 563	856 900
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 195 202	963 425



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vidablick i Norrköping

725000-0788

Norrköping 191030

Mats Dahlquist

Maria Malmström Karlsson

Peter Eriksson

Per Nordin

Anitha Siverstedt

Martin Andersson

Eva Dahlquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-05

Daniel Alström
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Brf Vidablick i Norrköping**, org.nr. 725000-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **HSB Brf Vidablick 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 *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 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 Vidablick 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:

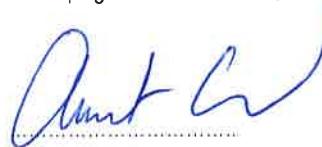
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 5/11 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Daniel Alström

Av föreningen vald revisor