

Styrelsen för HSB Brf Hållsta i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Hållsta 13 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1989 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 maj 2019. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. På stämman deltog 36 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Tommy Andersson	ordförande	i tur att avgå (1 år)
Maria Palmebäck	v ordförande	i tur att avgå (2 år)
Gunilla Klangeryd	sekreterare	vald t.o.m. 2021
Stefan Eriksson	ledamot	i tur att avgå (1 år)
Juha Pellikka	ledamot	vald t.o.m. 2021
Adil Atajic	ledamot	i tur att avgå (2 år)
Anne-Mari Olsson	ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Tommy Andersson, Gunilla Klangeryd, Maria Palmebäck och Stefan Eriksson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Hållsta-Tallens Samfällighetsförening

Föreningen har utsett Gunilla Klangeryd till ordinarie styrelseledamot i Hållsta-Tallens Samfällighetsförening för en tid av ett år samt Maria Palmebäck till suppleant för en tid av ett år.

Revisor

Revisorer har under året varit Sören Thell, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Tommy Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Maria Palmebäck som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Annica Thell och Inger Oeme, ordförande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Hållsta 13 i Nyköpings kommun med adress Rosenbloms väg 1 -147. Husen färdigställdes år 1990 och innehåller 74 bostäder om 5 336,5 m².

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
7 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

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

Hissrenovering	2019
Spolning av ledningar	2018
Uteplatser 2 st byggts	2018
Målning loftgångar	2018
Nya armaturer i trapphusen	2017
Ny torktumlare och mangel	2017
Takbehandling	2017
Byte av låssystem	2015
Byte av ytterbelysningsarmaturer	2015
Byte fönster	2014
Byte ventilationsaggregat	2011
En boulebana har byggts	2011
Målning balkongfasader	2010
Byte reglerutrustning i undercentral	2009
Målning fasader	2009

Förvaltning

Intern förvaltare/vicevärd har varit HSB Södermanland med AnneMari Olsson som verkställande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag	
<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, nät
LOS Energy	Elavtal, el
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
ComHem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har hissrenoveringarna påbörjats.

Övrig föreningsinformation

Vårstädnings hölls den 5 maj och höststädnings den 19 oktober.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 91 varav 72 röstberättigade. Föreningen äger lägenhet 37 och 67, som upplåts i andra hand. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2019 har uppgått till i genomsnitt 718 kr/m² lägenhetsyta.

Årsavgifterna sänktes senast den 1 januari 2015 med 3 %.

Föreningen har inte planerat någon förändring av årsavgifterna för 2020.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 831	3 831	3 831	3 831	3 831
Årets resultat, tkr	931	337	776	32	-218
Balansomslutning, tkr	37 649	36 654	37 128	37 254	37 879
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	718	718	718	718	718
Driftskostnad, kr/kvm	288	392	272	335	317
Ränta, kr/kvm	72	81	90	149	162
Lån, kr/kvm	5 096	5 052	5 208	5 362	5 490
Fond för yttre underhåll, tkr	915	755	195	187	450
Soliditet (%)	26	24	23	21	21

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 196 490	36 985	755 249	643 766	337 191	8 969 681
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				337 191	-337 191	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			160 000	-160 000		0
Årets resultat					931 116	931 116
Belopp vid årets utgång	7 196 490	36 985	915 249	820 957	931 116	9 900 797

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	820 957
Årets resultat	<u>931 116</u>
	1 752 073

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 752 073</u>
	1 752 073

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 885 925	3 879 782
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 976
Summa rörelseintäkter		3 885 925	3 888 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 536 164	-2 092 608
Övriga externa kostnader	5	-252 950	-256 870
Personalkostnader och arvoden	6	-76 021	-68 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 110	-711 110
Summa rörelsekostnader		-2 576 245	-3 129 173
Rörelseresultat		1 309 680	759 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 136	7 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 700	-429 600
Summa finansiella poster		-378 564	-422 394
Resultat efter finansiella poster		931 116	337 191
Årets resultat		931 116	337 191

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 100 326	34 811 435
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 539 875	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 640 201	34 811 435
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 640 701	34 811 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 937
Övriga fordringar		268	268
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 884 621	1 123 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	123 479	115 329
Summa kortfristiga fordringar		2 008 368	1 241 865
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	600 000
Summa kortfristiga fordringar		0	600 000
Summa omsättningstillgångar		2 008 368	1 841 865
SUMMA TILLGÅNGAR		37 649 069	36 653 800

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		7 196 490	7 196 490
Upplåtelseavgifter		36 985	36 985
Fond för yttre underhåll		915 249	755 249
Summa bundet eget kapital		8 148 724	7 988 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		820 957	643 767
Årets resultat		931 116	337 191
Summa fritt eget kapital		1 752 073	980 958
Summa eget kapital		9 900 797	8 969 682
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	17 872 659	23 749 903
Summa långfristiga skulder		17 872 659	23 749 903
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	9 321 272	3 212 023
Leverantörsskulder		171 272	316 664
Aktuella skatteskulder		5 140	1 720
Övriga skulder	16	65 403	74 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	312 526	329 795
Summa kortfristiga skulder		9 875 613	3 934 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 649 069	36 653 800

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 91 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 711 893 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 830 700	3 830 700
Hyror	10 800	10 800
Hyresbortfall	-1 000	-900
Övriga intäkter	45 424	39 182
Summa nettoomsättning	3 885 924	3 879 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	8 976
Summa övriga rörelseintäkter	0	8 976

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 430	4 376
Löpande underhåll	199 585	764 309
Elavgifter	149 555	138 029
Uppvärmningsavgifter	542 200	557 436
Vatten och avlopp	189 441	236 995
Sophämtning	90 088	88 881
Försäkringar	80 974	73 613
Kabel-TV/bredband	36 442	35 664
Fastighetsskötsel	168 163	118 011
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 358	98 938
Övriga kostnader	846	493
Kundbonus	-24 918	-24 138
Summa driftskostnader	1 536 164	2 092 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 400	9 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 396	93 113
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 787	2 671
Övriga förvaltningskostnader	798	89
Konsultarvoden	0	18 750
Bankkostnader	100	1 975
Medlemsavgift HSB	22 500	22 500
Möteskostnader	10 667	8 341
Fritidsverksamhet	830	678
Överlåtelseavgift	11 578	4 516
Pantförskrivningsavgift	3 255	4 970
Representation, avdragsgill	1 583	0
Kreditupplysning	539	540
Kontorsmaterial och trycksaker	844	0
Telefon	5 128	4 789
Avtal vicevårdsuppdrag	87 544	84 839
Summa övriga externa kostnader	252 949	256 871

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	56 003	51 456
Arvode föreningsvald revisor	4 000	1 500
Övriga arvoden	4 000	3 500
Sociala avgifter	10 218	11 529
Övriga personalkostnader	1 800	600
Summa personalkostnader och arvoden	76 021	68 585

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1990.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 187 711	44 187 711
Ingående anskaffningsvärde mark	4 700 000	4 700 000
Ingående värde markanläggningar	39 875	39 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 927 586	48 927 586
Ingående avskrivningar	-14 116 151	-13 405 041
Årets avskrivningar	-711 110	-711 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 827 261	-14 116 151
Utgående redovisat värde	34 100 325	34 811 435
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	8 000 000
Totalt taxeringsvärde	44 046 000	38 000 000

Fastighetsbeteckning: Hållsta 13

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 045	15 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 045	15 045
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 045	-15 045
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 045	-15 045
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp, hissrenovering	1 539 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 539 875	0
Utgående redovisat värde	1 539 875	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 479	115 102
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 479	115 329

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar	0	600 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,07	2020-12-01	895 000	915 000
Stadshypotek	1,13	2022-12-01	1 000 000	0
Stadshypotek	1,13	2021-10-30	1 004 227	1 024 227
Stadshypotek	1,07	2021-09-01	1 142 448	1 273 012
Stadshypotek	1,07	2022-12-01	1 178 775	0
Stadshypotek	1,05	2022-09-30	1 265 250	0
Stadshypotek	0,99	2020-03-01	2 391 595	2 431 595
Stadshypotek	1,09	2021-06-01	3 241 523	3 441 523
SBAB	1,81	2020-11-20	5 375 113	5 403 085
Stadshypotek	1,61	2021-12-01	9 700 000	9 800 000
SBAB omplacerat				1 462 500
SBAB omplacerat				1 210 984
			27 193 931	26 961 926

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-8 661 708	-2 410 105
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-659 564	-801 918
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 872 659	23 749 903

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 999 384
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	23 417 536

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 594 000	47 594 000
Summa ställda säkerheter	47 594 000	47 594 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	9 321 272	3 212 023
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 321 272	3 212 023

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	18 596	16 483
Lagstadgade sociala avgifter	9 890	11 283
Medlemmars reparationsfond/inre fond	36 917	46 247
Summa övriga kortfristiga skulder	65 403	74 013

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	46 247	46 247
Uttag under året	-9 330	0
Utgående värde	36 917	46 247

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	19 894	22 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 160	26 338
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	157 125	274 271
Avtalsplacerade betalningar	6 346	6 346
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	312 525	329 796

Nyköping 2020 - 03 - 23



Tommy Andersson



Maria Palmebäck



Gunilla Klangeryd



Stefan Eriksson



Juha Pellikka



Adil Atajic



Anne-Mari Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-06



Sören Thell
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hållsta i Nyköping, org.nr. 716402-0740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hållsta i Nyköping för år 2019.

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 december 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Hällsta i Nyköping för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Nyköping den 6/4 2020

Ola Trané

Sören Thell

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor