



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna

718000-2631

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. På stämman deltog 7 medlemmar varav 7 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Raul Axelsson	ordförande	vald t o m 2021
Regina Garcia Quinteros	vice ordförande	vald t o m 2022
Fredrik Moden	sekreterare	vald t o m 2021
Margaretha Lindberg	ledamot	vald t o m 2022
Annéa Hellgren	ledamot	vald t o m 2021
Leif Andersson	HSB ledamot, utsedd av HSB Södermanland	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Raul Axelsson, Regina Garcia, Margaretha Lindberg och Fredrik Modén.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Geerth Gustavsson samt en av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Regina Garcia Quinteros som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Margaretha Lindberg som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Reynaldo Garcia Quinteros.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Nordmannen 5 i Eskilstuna kommun med adress Gränsgatan 20-24. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 70 bostäder om 3 693 kvm samt 5 lokaler om 434 kvm.

Samtliga lokaler administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
16 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

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

Plåtfasad	1983	Renovering sockel och källarfönster	2014
Renovering badrum & stambyte	1991	Byte av takluckor, tätning yttertak	2016
Takbyte	1998	Investering i innergården	2017
Byte av lägenhets- och entrédörrar	2004	Dörrbyte inre källardörrar 4 st	2019
Balkongrenovering	2004	Underhållsspolning	2019
Fönster och balkongdörrsbyte	2006	Investering i innergården	2020
Källsorteringshus	2008	Motorstyrda grindar 2 st	2020
Pentry i föreningslokalen	2009	Nya maskiner till gym	2020
Iordningställande av gym	2012		
Asfaltering	2012		
Byte av 300 takpannor	2012		

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
EEM	Elavtal, el och nät, vatten, fjärrvärme och renhållning
Com Hem AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-10-05 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Under året har arbetet med att förbättra gården fortsatt. Grindarna har automatiserats, nya uteplatser anlagts, nya växter har planterats samt nya trädgårdsmöbler inköpts. Dessutom har föreningens gym utrustats med nya träningsmaskiner.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2006, reviderad 2017 och löper på 20 år. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är renovering av balkonger samt renovering av ventilationskanaler.

Övrig föreningsinformation

Informationsbladet "Nordmannen-Info" samt ytterligare information anslås regelbundet i entréerna. Brf Nordmannen har sedan hösten 2020 även en Facebooksida med aktuell information. Föreningens stadgar har tryckts upp och ett exemplar har delats ut till varje lägenhet under 2020.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 varav 70 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 2 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 623 kr/kvm lägenhetsyta.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300
Årets resultat, tkr	-105	17	121	407	251
Balansomslutning, tkr	8 143	8 544	8 427	8 437	8 202
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	623	623	623	623	623
Driftskostnad, kr/kvm	396	352	358	336	333
Ränta, kr/kvm	19	19	22	31	33
Lån, kr/kvm	1 477	1 497	1 524	1 552	1 583
Fond för yttre underhåll, tkr	0	200	440	493	345
Soliditet (%)	17	18	18	16	12

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 355	199 714	1 208 570	17 311	1 528 950
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			17 311	-17 311	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		186 000	-186 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-385 714	385 714		0
Årets resultat				-104 557	-104 557
Belopp vid årets utgång	103 355	0	1 425 595	-104 557	1 424 393

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 425 595
Årets förlust	<u>-104 557</u>
	1 321 038

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 321 038</u>
	1 321 038

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

VP



Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 477 403	2 471 394
Övriga rörelseintäkter		72 444	71 543
Summa rörelseintäkter		2 549 847	2 542 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 633 519	-1 452 242
Övriga externa kostnader	4	-172 708	-176 473
Underhåll enligt plan	5	-392 600	-425 913
Personalkostnader och arvoden	6	-133 170	-152 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 670	-250 574
Summa rörelsekostnader		-2 584 667	-2 458 116
Rörelseresultat		-34 820	84 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 727	12 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 464	-79 867
Summa finansiella poster		-69 737	-67 509
Resultat efter finansiella poster		-104 557	17 311
Årets resultat		-104 557	17 311

1730

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 825 265	6 006 061
Summa materiella anläggningstillgångar		5 825 265	6 006 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 825 765	6 006 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		337	4 552
Övriga fordringar		0	1
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 204 808	1 400 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	106 543	127 021
Summa kortfristiga fordringar		1 311 688	1 531 795
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 847	5 847
Summa kassa och bank		5 847	5 847
Summa omsättningstillgångar		2 317 535	2 537 642
SUMMA TILLGÅNGAR		8 143 300	8 544 203

MS



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		103 355	103 355
Fond för yttre underhåll		0	199 714
Summa bundet eget kapital		103 355	303 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 425 595	1 208 570
Årets resultat		-104 557	17 311
Summa fritt eget kapital		1 321 037	1 225 881
Summa eget kapital		1 424 392	1 528 950
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 615 864	1 380 000
Summa långfristiga skulder		4 615 864	1 380 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 480 000	4 800 023
Leverantörsskulder		156 511	154 321
Aktuella skatteskulder		10 028	6 820
Övriga skulder	15	138 226	130 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	318 279	543 100
Summa kortfristiga skulder		2 103 044	5 635 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 143 300	8 544 203

ms

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 45 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3%.

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 3 295 290 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 299 896	2 299 896
Hyror	163 092	161 514
Hyresbortfall	-7 809	-3 600
Övriga intäkter	94 668	85 127
	2 549 847	2 542 937

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 015	5 994
Löpande underhåll	248 945	146 829
Elavgifter	54 852	51 672
Uppvärmningsavgifter	423 794	470 730
Vatten och avlopp	168 572	171 907
Sophämtning	117 285	119 686
Övrig renhållning	5 113	2 326
Försäkringar	67 794	61 013
Tomrättsavgäld	0	570
Kabel-TV/bredband	127 018	75 443
Fastighetsskötsel	249 221	259 679
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	110 260	107 051
Övriga kostnader	53 649	169
Kundbonus	0	-20 827
Summa driftskostnader	1 633 518	1 452 242

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 375	9 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	101 556	106 286
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	7 638	2 478
Övriga förvaltningskostnader	875	1 400
Konsultarvoden	0	10 112
Bankkostnader	1 388	1 549
Medlemsavgift HSB	21 500	21 500
Möteskostnader	1 674	2 444
Överlåtelseavgift	11 806	5 763
Pantförskrivningsavgift	6 136	6 460
Kreditupplysning	944	405
Kontorsmaterial och trycksaker	7 137	3 978
Inkassokostnader	2 680	4 960
Summa övriga externa kostnader	172 709	176 473

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	392 600	425 913
Summa underhåll enligt plan	392 600	425 913

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	65 686	78 392
Arvode vicevärd	37 187	36 000
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	3 600	6 000
Kostnadsersättningar	0	20
Sociala avgifter	24 319	28 634
Övriga personalkostnader	378	1 869
Summa personalkostnader och arvoden	133 170	152 915

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1946.

	2020-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 501 507	10 501 507
Ingående anskaffningsvärde mark	110 400	110 400
Ingående värde markanläggningar	595 485	595 485
Årets investeringar markanläggning	71 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 279 267	11 207 392
Ingående avskrivningar	-5 201 331	-4 950 757
Årets avskrivningar	-252 670	-250 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 454 001	-5 201 331
Utgående redovisat värde	5 825 266	6 006 061
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	520 000	520 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	546 000	546 000
Totalt taxeringsvärde	34 266 000	34 266 000

Fastighetsbeteckning: Nordmannen 5

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor. *Mo*

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 755	6 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 788	120 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 543	127 021

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	5 847	5 847
Summa kassa och bank	5 847	5 847

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	2 164 014	2 188 173
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	1 006 350	1 026 350
Swedbank Hypotek AB	1,54	2021-01-25	1 380 000	1 420 000
Swedbank Hypotek AB	0,99	2025-09-25	1 545 500	1 545 500
			6 095 864	6 180 023
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 350 000	-4 707 811
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-130 000	-92 212
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 615 864	1 380 000

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	520 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 445 864

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 220 000	9 220 000
Summa ställda säkerheter	9 220 000	9 220 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 480 000	4 800 023
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 480 000	4 800 023

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 156	0
Lagstadgade sociala avgifter	4 076	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	128 994	130 989
Summa övriga kortfristiga skulder	138 226	130 989

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	130 989	130 989
Uttag under året	-1 995	0
Utgående värde	128 994	130 989

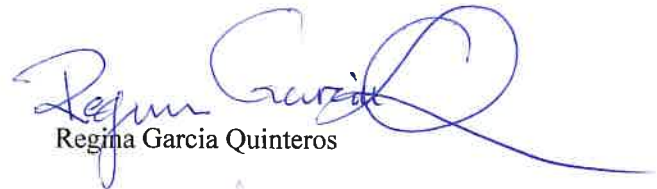
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 345	9 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111 815	396 411
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	182 944	134 059
Avtalsplacerade betalningar	5 175	2 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 279	543 100

Eskilstuna 2021-04-19



Raul Axelsson



Regina Garcia Quinteros



Margaretha Lindberg



Annéa Hellgren




Fredrik Modén




Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Geerth Gustavsson
Revisor
Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

mb

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 Nordmannen i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Eskilstuna den 7/5 2021



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Geerth Gustavsson

Av föreningen vald revisor