



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Söderhöjden i Norrköping

Org.nr. 725000-1307

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 2019-09-11. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-01-15.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Marianne Lindvall	Ordförande	
Birgitta Aspenstam	Vice ordförande	i tur att avgå
Barbro Holmqvist	Sekreterare	i tur att avgå
Marie Linderöth	Ledamot	
Hans-Åke Strand	Ledamot	i tur att avgå
Håkan Lundgren	Ledamot, utsedd av HSB	
Lena Frisk	Suppleant	i tur att avgå
Niclas Sjöström	Suppleant	

Firmatecknare har varit Marianne Lindvall, Birgitta Aspenstam, Barbro Holmqvist och Hans-Åke Strand, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.


Revisor

Revisorer har under året varit Per Nyman med Toni Karlsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Marianne Lindvall, Birgitta Aspenstam och Barbro Holmqvist som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Hans-Åke Strand som suppleant.

Valberedning

Till valberedning valdes Irene Åkerman (sammankallande) och Ulf Heidesjö. 



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Verkmästaren 1-4, kv Tömrosa 1 samt kv Örnen 5 med adress Nelinsgatan 22-24 och 26-30, Petter Swartzgatan 13 A-C och 15 A-C samt Trozelligatan 24-28 och 30-32 i Norrköpings kommun. Husen färdigställdes år 1938 och byggdes om åren 1990/1991. Fastigheterna innehåller 207 bostadsrättslägenheter om 8 702 m², 1 hyreslägenhet om 43,5 m², 7 lokaler om 834,5 m², och 15 garageplatser. Av bostadsrättslägenheterna är 12 st. sammanslagna.

Lägenhetsfördelning:

123 st.	1 rum och kök
69 st.	2 rum och kök
8 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök

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

1990-91	Genomgripande ombyggnad innefattande utbyte av VA- och elledningar, renovering av kök, hallar och badrum, utbyte av fönster, putsning av fasader, lagning av balkonger samt nya balkongskärmar, upprustning av den yttre miljön samt nyinstallation av hissar.
2009-2011	Modernisering av samtliga hissar.
2011	Relining av avloppsstam.
2012	OVK utfördes och en ny garageport installerades.
2013	Målning av entrédörrar.
2014	Stamspolning av samtliga köksavlopp.
2015	Renovering av fönsterkarmar
2017	Byte av tak på Nelinsgatan 22-24 och 26-30 samt på Petter Swartzgatan 13 A-C och 15 A-C. Stängning av sopnedkastan samt införskaffande av kärlskåp.
2018	Byte av tak på Trozelligatan 24-28 och 30-32. Byte av undercentraler.
2019	Installation av IMD (individuell mätning och debitering) av el OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) med efterföljande åtgärder.

Förvaltning


Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Östra	Vicevärdstjänster
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets yttre stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 9 juni 2020.

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen installerat solcellsanläggning. Investeringen uppgår till 2 883 tkr och skrivs av på 20 år. Anläggningen slutbesiktigades under sommaren 2020 och avskrivningarna påbörjas under kommande verksamhetsår. Föreningen har sökt bidrag för investeringen. Det beräknas uppgå till 567 tkr. 



Övrigt underhåll under året har omfattat:

- Åtgärder efter den OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) som genomfördes under förra verksamhetsåret.

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

Medlemsinformation

Under året har 30 (37) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 244 (237). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför år 2020/2021.

Utredning pågår angående ett omfattande dräneringsarbete som beräknas kosta runt 4 miljoner kronor.

Övriga större underhållsåtgärder som planeras under kommande verksamhetsår är spolning av köksavlopp.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	8 297	8 297	8 297	8 297	
Årets resultat, tkr	1 506	1 394	892	1 571	1 158
Balansomslutning, tkr	69 869	70 395	70 131	69 296	68 388
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	953	953	953	953	
Driftkostnad, kr/kvm *	542	500	495	462	
Ränta, kr/kvm	56	57	86	119	
Lån, kr/kvm	5 746	5 835	6 022	6 092	
Fond för yttre underhåll, tkr	7 606	6 639	6 258	6 174	
Likviditet %	265%	234%	277%	392%	
Soliditet %	19%	17%	15%	14%	

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

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna

som är finansierade med egna medel. Talet bör aldrig vara under noll.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2009-10-01 med 6 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 953 kr/m² exkl. el.





Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	305 880	6 638 864	3 436 402	1 393 857	11 775 002
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 393 857	-1 393 857	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 176 000	-1 176 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-208 553	208 553		0
Årets resultat				1 505 614	1 505 614
Belopp vid årets utgång	305 880	7 606 311	3 862 812	1 505 614	13 280 616

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 862 812
Årets resultat	1 505 614
Summa till stämmans förfogande	5 368 425

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 368 425
-----------------------------------	-----------

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

e



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	8 886 859	8 590 591
Övriga rörelseintäkter	3	82 983	180 044
Summa rörelseintäkter		8 969 842	8 770 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 200 479	-3 782 085
Övriga externa kostnader	5	-908 681	-915 970
Underhåll enligt plan	6	-208 553	-607 771
Personalkostnader och arvoden	7	-84 303	-87 330
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 538 386	-1 446 429
Summa rörelsekostnader		-6 940 401	-6 839 585
Rörelseresultat		2 029 441	1 931 050
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 976	11 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 803	-548 468
Summa finansiella poster		-523 827	-537 193
Resultat efter finansiella poster		1 505 614	1 393 857
Årets resultat		1 505 614	1 393 857

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 505 614	1 393 857
Reservering till fond yttre underhåll	-1 176 000	-989 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	208 553	607 771
Överskott	538 167	1 012 628

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	63 337 901	61 966 254
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 334	61 800
Summa materiella anläggningstillgångar		63 372 235	62 028 054
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		63 372 735	62 028 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 737	3 773
Övriga fordringar		33 415	21 699
Avräkningskonto HSB Östra		5 565 051	2 512 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		371 795	326 928
Summa kortfristiga fordringar		5 994 999	2 865 313
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	500 840	5 500 840
Summa kortfristiga placeringar		500 840	5 500 840
Summa omsättningstillgångar		6 495 839	8 366 153
SUMMA TILLGÅNGAR		69 868 573	70 394 707 ^e



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Söderhöjden i Norrköping

725000-1307

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		305 880	305 880
Fond för yttre underhåll		7 606 311	6 638 864
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 912 191	6 944 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 862 812	3 436 402
Årets resultat		1 505 614	1 393 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 368 425	4 830 259
Summa eget kapital		13 280 616	11 775 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 868 261	31 279 765
Summa långfristiga skulder		40 868 261	31 279 765
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	14 176 800	24 621 696
Leverantörsskulder		211 300	918 854
Aktuella skatteskulder		22 805	11 989
Övriga skulder	14	239 269	245 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 069 523	1 541 610
Summa kortfristiga skulder		15 719 697	27 339 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 868 573	70 394 707

e

**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: 1,77 %

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 28 267 tkr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	8 296 776	8 296 776
Hyror	212 110	228 602
Hysesbortfall	-2 124	-14 124
Hyror gemensamhetslokal / övernattningsrum	1 900	7 050
Elintäkter	378 197	77 921
Avsättning till inre fond	0	-5 634
Summa nettoomsättning	8 886 859	8 590 591

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Överlåtelse-/pansättningsavgift	51 952	67 176
Bonus HSB	0	58 616
Återbäring från försäkringsbolag	24 165	21 396
Ersättning från försäkringsbolag	0	32 856
Övriga ersättningar och intäkter	6 866	0
Övriga rörelseintäkter	82 983	180 044

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	891	2 107
Löpande underhåll	318 834	211 495
Elavgifter	530 450	339 354
Uppvärmningsavgifter	1 475 105	1 539 398
Vatten och avlopp	353 612	335 167
Sophämtning	152 409	121 963
Övrig renhållning	0	4 545
Försäkringar	132 327	127 225
Kabel-tv	39 753	39 497
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	284 316	273 372
Snörenhållning	37 626	52 686
Fastighetskötsel, Grundavtal	514 433	437 473
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	308 222	297 406
Energideklaration	52 500	0
Förbrukningsinventarier	0	397
Summa driftskostnader	4 200 479	3 782 085

5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	17 072	16 648
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	297 545	289 500
Avtal vicevärdsuppdrag	393 425	387 500
Övriga förvaltningskostnader	17 506	50 610
Konsultarvoden	37 966	10 091
Medlemsavgift HSB	73 040	72 740
Övriga kostnader, avdragsgilla	60	741
Möteskostnader	19 751	10 811
Fritidsverksamhet	5 622	4 200
Överlåtelse-/pansättningsavgift	46 694	73 129
Summa övriga externa kostnader	908 681	915 970

6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	208 553	607 771
Summa underhåll enligt plan	208 553	607 771

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	64 580	65 140
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 500
Övriga arvoden	0	1 816
Sociala avgifter	16 223	16 875
Summa personalkostnader och arvoden	84 303	87 330

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark 2020-08-31 2019-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 1991

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	82 244 666	81 018 576
Ingående anskaffningsvärde mark	255 600	255 600
Årets investering byggnader (2019: IMD el, 2020: solcellsanläggning)	2 882 566	1 226 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 382 832	82 500 266

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-20 534 012	-19 115 050
Årets avskrivningar	-1 510 919	-1 418 962
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 044 931	-20 534 012

Utgående redovisat värde **63 337 901** **61 966 254**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	747 000	747 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	352 000	352 000
Totalt taxeringsvärde	134 099 000	134 099 000

Fastighetsbeteckning: Verkmästaren 1, 2, 3 och 4 samt Tömrosa 1 och Ömen 5.

9 Inventarier, verktyg och installationer 2020-08-31 2019-08-31

Ingående anskaffningsvärde	137 334	137 334
Utgående anskaffningsvärde	137 334	137 334

Ingående avskrivningar enligt plan	-75 534	-48 067
Årets avskrivning enligt plan	-27 467	-27 467
Utgående avskrivning enligt plan	-103 001	-75 534

Utgående redovisat värde **34 334** **61 800**

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2020-08-31 2019-08-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



11 Övriga kortfristiga placeringar		2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB		500 000	5 500 000
Bostadsrätter i lager		840	840
Summa kortfristiga placeringar		500 840	5 500 840
12 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Lånelnstitut	Ränta	Konv datum	
Stadshypotek AB	0,91	2020-06-30	0
Stadshypotek AB	0,91	2021-06-01	6 322 500
Stadshypotek AB	0,651	2021-06-30	7 153 412
Stadshypotek AB	0,98	2021-09-30	9 418 545
Stadshypotek AB	1,33	2022-06-30	1 820 000
Stadshypotek AB	0,71	2022-09-30	9 351 884
Stadshypotek AB	1,34	2023-06-01	6 322 500
Stadshypotek AB	0,78	2023-06-30	7 200 000
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-01	4 756 220
Stadshypotek AB	1,09	2024-06-30	2 700 000
		55 045 061	55 901 461
Nästa års amortering beräknas uppgå till		910 888	849 740
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		13 265 912	23 771 956
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		40 868 261	31 279 765
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 643 552	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		50 490 621	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		80 309 400	80 309 400
Summa ställda säkerheter		80 309 400	80 309 400
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		910 888	849 740
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		13 265 912	23 771 956
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 176 800	24 621 696
14 Övriga skulder		2020-08-31	2019-08-31
Deposition garagenycklar		2 200	2 200
Medlemmars reparationsfond/inre fond		237 069	243 591
Summa övriga kortfristiga skulder		239 269	245 791
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		243 591	240 357
Uttag under året		-6 522	-2 400
Avsättning		0	5 634
Utgående värde		237 069	243 591

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-08-31

2019-08-31

Upplupna arvoden	68 080	68 640
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 223	16 357
Upplupna räntekostnader	52 361	46 174
Förutbetalda hyresintäkter	1 163	1 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 532	747 690
Förskottsbetalda hyror och avgifter	682 164	661 604
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 523	1 541 610

Norrköping *2020-12-18*

Marianne Lindvall
Marianne Lindvall

Birgitta Aspenstam
Birgitta Aspenstam

Barbro Holmqvist
Barbro Holmqvist

Marie Linderöth
Marie Linderöth

Hans-Åke Strand
Hans-Åke Strand

Håkan Lundgren
Håkan Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats *28/12-20*

Per Nyman
Per Nyman
Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Söderhöjden i Norrköping, org.nr. 725000-1307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 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 uppger, 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 Söderhöjden i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 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 28/12-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Nyman
Av föreningen vald revisor