

Styrelsen för HSB Brf Arnö i Nyköping 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. Föreningen äger fastigheterna Gurkan 1, Pumpan 1, Paprikan 1, Spenaten 1, Rädisan 1 och Tomaten 1 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1981-1982 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2 februari 2019.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2020. På stämman deltog 26 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer


Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Arne Bergström	ordförande/vicevärd	i tur att avgå
Viktor Thor	vice ordförande	vald t o m 2022
Ann-Marie Larsson	ledamot	i tur att avgå
Stina Palmberg Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Idris Özturk	ledamot	i tur att avgå
Carina Nordström	ledamot	vald t o m 2022
Emma Broberg Kilian	ledamot	vald t o m 2022
Håkan Jansson	utsedd av HSB Södermanlands län	

Firmatecknare har varit Arne Bergström, Carina Nordström, Viktor Thor och Emma Broberg Kilian två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Håkan Asplund med Björn Bergvall som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. 

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Arne Bergström och Viktor Thor som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Emma Broberg Kilian och Ann-Marie Larsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Stina Bergvall (sammankallande) och Johanna Andersson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Gurkan 1, Pumpan 1, Paprikan 1, Spenaten 1, Rädisan 1 och Tomaten 1 i Nyköpings kommun med adress Grönsaksvägen 1 - 151. Husen färdigställdes år 1981 - 1982 och innehåller 121 bostäder om 12 541 m², 1 lokal om 180 m², 12 garagebyggnader med 102 garageplatser samt 110 fria parkeringsplatser.

Garageplatserna administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
24 st.	3 rum och kök
60 st.	4 rum och kök
29 st.	5 rum och kök

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

Balkongrenovering	2005
Målning av fastigheterna	2006-2008
Takomläggning på Pumpan 1 och Spenaten 1	2011
Installation av fiber för överföring av TV/bredband/telefon	2011
Kärtsorteringsskåp för sopor	2011
Takomläggning	2012
Fiber för överföring av bredband o telefoni	2012
Energieffektivisering/ventilationsarbete/tak	2013
Renoverat tvättstugan "Pumpan"	2014
Nytt lekhus i "Spenaten"	2014
Lagt nya fuktspärrar och nockband på alla tak utöver de renoverade	2014
Genomgång och renovering av all plåtbeklädnad och byte av ruttet virke på garagen	2014
Bytt alla ventiler + termostater i alla lägenheter + injustera värmen	2015
Renoverat tvättstugan, Spenaten	2015
Mossbekämpning tak	2016
Översyn, byte och justering av takfläktar	2016
Brandskyddsbesiktning och byggkontroll kvartersgården	2016
Stampolning	2017
Kostnader föreningslokalen	2017
Målning fönster	2018
Takbehandling o byte ytterpanel	2018
Plåtslageriarbeten hängrännor/stuprör	2018
Nytt lekhus till område "Gurkan"	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Avtal elnät
LOS Energy AB	Elavtal
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Sappa	Tv
Gästabudstaden	Bredband till föreningen
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Arne Bergström fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2019-11-12 av styrelsen och inga väsentliga brister förekom.

Översyn görs kontinuerligt och ny besiktning kommer göras 2021.

Ett steg på målning av fasader och byte av dåligt virke genomfördes under 2020.

Arbete med att byta till nya eldrivna garageportar påbörjades 2020 och blir klart 2021.

Underhåll

Föreningens 20 åriga underhållsplan, upprättades ursprungligen 2011 och omarbetades senast 2020-10-26. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 177 varav 122 röstberättigade.

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

Målning av fasaderna och byte av dåligt virke startades våren 2020 och är uppdelat i tre etapper att utföras under tre år.

En ny redovisningsprincip är tagen på målningsåtgärder och kostnaden skrivs nu av på ca 12 år. Inga avgiftshöjningar är planerat på grund av målningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	6 748	6 748	6 748	6 186	6 748
Årets resultat, tkr	963	790	380	321	378
Balansomslutning, tkr	40 973	41 422	41 480	42 260	42 613
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	538	538	538	493	538
Driftskostnad, kr/kvm	312	310	299	290	294
Ränta, kr/kvm	35	51	52	54	61
Lån, kr/kvm	2 245	2 326	2 407	2 489	2 570
Fond för yttre underhåll, tkr	3 770	3 253	2 787	2 274	1 941
Soliditet (%)	27	24	22	21	20

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 538 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 683 798	3 252 602	3 345 510	789 951	10 071 861
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			789 951	-789 951	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		700 000	-700 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-182 721	182 721		0
Årets resultat				963 125	963 125
Belopp vid årets utgång	2 683 798	3 769 881	3 618 182	963 125	11 034 986

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 618 183
Årets resultat	<u>963 125</u>
	4 581 308

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 581 308</u>
	4 581 308

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 324 956	7 337 611
Övriga rörelseintäkter	3	6 734	0
Summa rörelseintäkter		7 331 690	7 337 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 970 505	-3 937 692
Övriga externa kostnader	5	-303 301	-291 365
Underhåll enligt plan	6	-182 721	-359 414
Personalkostnader och arvoden	7	-172 202	-169 514
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 302 751	-1 166 981
Summa rörelsekostnader		-5 931 480	-5 924 966
Rörelseresultat		1 400 210	1 412 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 982	32 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 067	-655 038
Summa finansiella poster		-437 085	-622 694
Resultat efter finansiella poster		963 125	789 951
Årets resultat		963 125	789 951

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 943 845	35 052 994
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	249 750	5 441
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	606 557	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 800 152	35 058 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 800 652	35 058 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 268	0
Övriga fordringar		1 543	1 608
Avräkningskonto HSB Södermanland		4 049 768	3 407 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 295	449 328
Summa kortfristiga fordringar		4 171 874	3 858 476
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	2 500 000
Summa kortfristiga fordringar		0	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	0	5 000
Summa kassa och bank		0	5 000
Summa omsättningstillgångar		4 171 874	6 363 476
SUMMA TILLGÅNGAR		40 972 526	41 422 411

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 683 798	2 683 798
Fond för yttre underhåll		3 769 881	3 252 602
Summa bundet eget kapital		6 453 679	5 936 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 618 183	3 345 511
Årets resultat		963 125	789 951
Summa fritt eget kapital		4 581 308	4 135 462
Summa eget kapital		11 034 987	10 071 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	18 696 502	18 670 258
Summa långfristiga skulder		18 696 502	18 670 258
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	9 856 832	10 918 656
Leverantörsskulder		316 005	584 376
Aktuella skatteskulder		78 441	145 705
Övriga skulder	18	44 424	44 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	945 335	987 167
Summa kortfristiga skulder		11 241 037	12 680 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 972 526	41 422 411

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 61 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,25 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10 respektive 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 42 099 423 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	7 031 289	7 047 564
Hyror	275 183	275 400
Hyresbortfall	-4 275	-3 600
Övriga intäkter	22 760	18 247
Summa nettoomsättning	7 324 957	7 337 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	6 734	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 734	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	92 357	59 361
Löpande underhåll	454 308	462 423
Elavgifter	204 212	209 076
Uppvärmningsavgifter	1 300 151	1 354 835
Vatten och avlopp	564 084	468 207
Sophämtning	143 202	136 210
Övrig renhållning	16 597	10 963
Försäkringar	366 230	279 821
Kabel-TV/bredband	192 928	215 205
Fastighetsskötsel	114 434	229 287
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	504 567	501 680
Övriga kostnader	17 434	22 775
Kundbonus	0	-12 150
Summa driftskostnader	3 970 504	3 937 693

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	11 000	10 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	176 136	171 448
Övriga förvaltningskostnader	700	875
Konsultarvoden	16 063	0
Medlemsavgift HSB	34 500	34 500
Möteskostnader	2 319	15 489
Fritidsverksamhet	2 800	11 880
Överlåtelseavgift	15 274	8 063
Pantförskrivningsavgift	17 414	11 140
Representation, avdragsgill	500	0
Kreditupplysning	2 970	810
Kontorsmaterial och trycksaker	16 717	18 023
Mobiltelefon	6 350	5 072
Postbefordran	0	2 938
Företags- och ansvarsförsäkringar	0	51
Inkassokostnader	558	276
Summa övriga externa kostnader	303 301	291 365

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	182 721	359 414
Summa underhåll enligt plan	182 721	359 414

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	115 700	106 350
Arvode föreningsvald revisor	0	3 000
Övriga arvoden	20 700	24 000
Sociala avgifter	35 802	33 376
Övriga personalkostnader	0	5 788
Summa personalkostnader och arvoden	172 202	172 514

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	54 153 283	54 153 283
Ingående anskaffningsvärde mark	2 178 504	2 178 504
Årets investeringar	2 160 412	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 492 199	56 331 787
Ingående avskrivningar	-21 278 792	-20 117 253
Årets avskrivningar	-1 269 560	-1 161 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 548 352	-21 278 792
Utgående redovisat värde	35 943 847	35 052 995
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 295 000	71 295 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 208 000	2 208 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 268 000	23 268 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 575 000	1 575 000
Totalt taxeringsvärde	98 346 000	98 346 000

Fastighetsbeteckning: Gurkan 1, Paprikan 1, Pumpan 1, Rädisan 1, Spenaten 1, Tomaten 1



Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 208	27 208
Årets investeringar	277 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 708	27 208
Ingående avskrivningar enligt plan	-21 765	-16 324
Årets avskrivning enligt plan	-33 191	-5 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 956	-21 765
Utgående redovisat värde	249 752	5 443

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	606 557	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 557	0
Utgående redovisat värde	606 557	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	13 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 295	435 647
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 295	449 328

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	0	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar	0	2 500 000

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	0	5 000
Summa kassa och bank	0	5 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Låneinstitut	%			
Stadshypotek	1,51	2023-01-30	1 539 265	1 592 341
Stadshypotek	1,98	2023-10-30	3 033 649	3 128 453
Stadshypotek	1,61	2021-01-30	3 923 707	4 077 075
Stadshypotek	1,27	2022-04-30	4 280 818	4 454 954
Stadshypotek	1,58	2022-03-01	5 084 656	5 258 488
Stadshypotek	1,34	2021-07-30	5 088 981	5 280 417
Stadshypotek	1,07	2025-10-30	5 602 258	5 797 186
			28 553 334	29 588 914
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 821 252	-10 252 140
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-1 035 580	-666 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 696 502	18 670 258

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	4 142 320
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	23 375 434

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	50 763 600	50 763 600
Summa ställda säkerheter	50 763 600	50 763 600

Not 17 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)	9 856 832	10 918 656
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 856 832	10 918 656

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	17 595	18 225
Lagstadgade sociala avgifter	16 413	16 096
Övriga kortfristiga skulder	350	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	10 066	10 066
Summa övriga kortfristiga skulder	44 424	44 387

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	54 619	94 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	332 881	540 017
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	557 836	352 817
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	945 336	987 168

Nyköping 2021-04-29



Arne Bergström



Ann-Marie Larsson



Viktor Thor



Stina Palmberg Eriksson



Idris Öztürk



Carina Nordström




Emma Broberg Kilian



Håkan Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29



Håkan Asplund
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Amö i Nyköping, org.nr. 719000-2092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Amö i Nyköping 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Bostadsrättsförening Amö i Nyköping för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred 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 fortlöpa 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 29/4 2021



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Asplund

Av föreningen vald revisor