



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**HSB Brf Bävern i Nyköping**

719000-2068

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

Styrelsen för HSB Brf Bävem i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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. Föreningen äger fastigheten Bävem 1 i Nyköping som färdigställdes år 1957 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 Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2018-03-16.

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

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-01-20 På stämman deltog 27 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Per Söderberg	Ordförande	vald t o m 2021
Marior Svensson	Sekreterare	vald t o m 2021
Nils-Erik Eriksson	Ledamot	vald t o m 2021
Lars Nyström	vice ordförande	vald t o m 2022
Linda Sandberg	Ledamot	vald t o m 2021
Jan-Erik Johansson	Ledamot	vald t o m 2022
Madeleine Andersson	HSB-ledamot	vald av HSB Södermanland län

Kommande val sker vid Årsstämman januari 2021.

Firmatecknare har varit Jan-Erik Johansson, Marior Svensson och Per Söderberg två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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



### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Per Söderberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Jan-Erik Johansson som suppleant.

### Valberedning

Valberedning har varit Kajsa Stålbrand.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Bävern 1 i Nyköpings kommun med adressen Östra Bergsgatan 24 A-G. Husen färdigställdes år 1957 och innehåller 68 bostadsrättslägenheter, om 4726 m<sup>2</sup>. I några fall används två lägenheter som en bostad. Egendomen omfattar även 33 garageplatser om 685 m<sup>2</sup>. Föreningen har ett övernattningsrum och en gemensamhetslokal. Föreningen disponerar 48 parkeringsplatser varav 1 gästparkeringsplats och 1 HCP- parkering. Samtliga P- platser administreras av styrelsen.

### Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
21st.	2 rum och kök
7 st.	3 rum och kök
29 st.	4 rum och kök
3 st.	5 rum och kök

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

Stamrenovering och badrum	2000
Fönsterbyte	2007
Balkongrenovering	2014
Energioptimering, fjärrvärme och vatten	2015
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2017
2 st nya branddörrar i källare	2017
Plåtarbeten och inklädnad skorstenar	2017
Montering nya stuprör och tröskelplåtar källare	2017
Asbestsanering av rörisolering	2017
Byte motorvärmastolpar + skyltning parkering	2017
Luftmixdon i tvättstuga	2018
Branddörr inkl skalskydd	2018
Trall till Balkonger	2019
Byte huvudvattenledning	2019
Byte armaturer	2019
Dränering	2019
Energideklaration	2019
Hissrenovering	2020

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

#### Leverantör

HSB Södermanland  
HSB Södermanland  
HSB Södermanland  
ComHem  
Vattenfall  
Nyköpings kommun  
Telenor  
Länsförsäkringar  
Otis  
Schneider Electric

#### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Energioptimering  
Underhållsplan  
Tv  
Elavtal, el och fjärrvärme  
VA och sophämtning  
Bredband  
Fastighetsförsäkringar  
Serviceavtal Hiss  
Årlig besiktning undercentraler

Föreningens vicevärd Anders Berg slutade på egen begäran 2020-01-31

Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare som delat sin tjänst med Brf Haren. Han slutade på egen begäran sin tjänst 2020-01-18.

Under resten av förvaltningsåret har styrelsen fördelat dessa uppgifter inom sig.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Ombyggnad hiss 3 012 492 kr

**Totalt 3 012 492 kr**

Dränering och återställande av slänt och garagetak vid G pågår.

Föreningens aktiva underhållsplan fastställdes i avtal med HSB 2020-03-19. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

#### Medlemsinformation

Efter varje styrelsemöte utformas ett informationsblad som sätts upp i trappuppgångarna om viktiga händelser/aktiviteter som styrelsen har beslutat.

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 85 varav 68 röstberättigade.

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

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	2 497	2 359	2 276	2 275	2 275
Årets resultat, tkr	286	-263	202	-415	256
Balansomslutning, tkr	13 165	10 635	11 181	11 395	11 715
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	528	499	481	481	481
Driftskostnad, kr/kvm	289	346	308	294	294
Ränta, kr/kvm	26	24	27	40	43
Lån, kr/kvm	2 403	1 933	1 990	2 008	2 072
Fond för yttre underhåll, tkr	225	0	100	404	314
Soliditet (%)	10	9	12	10	13

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.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Årsavgifterna höjdes senast 2019-10-01 med 6 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 531 kr/m<sup>2</sup>

Hyrorna för garage och p-platser höjdes senast 2019-10-01 med 6%.

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 087	296 648	0	699 841	-262 615	1 029 961
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-262 615	262 615	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-25 039	25 039		0
Årets resultat					285 910	285 910
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>296 087</b>	<b>296 648</b>	<b>224 961</b>	<b>212 265</b>	<b>285 910</b>	<b>1 315 871</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	212 264
Årets resultat	<u>285 910</u>
	<b>498 174</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond

Till balanserat resultat överförs

	<u>498 174</u>
	<b>498 174</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-08-31</b>	<b>-2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 848 722	2 743 528
Övriga rörelseintäkter	3	15 852	5 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 864 574</b>	<b>2 748 651</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 369 136	-1 634 164
Övriga externa kostnader	5	-296 902	-210 131
Underhåll enligt plan	6	-25 039	-411 176
Personalkostnader och arvoden	7	-301 355	-324 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 559	-322 059
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 434 991</b>	<b>-2 901 984</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 583</b>	<b>-153 333</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 144	3 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 817	-113 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-143 673</b>	<b>-109 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>285 910</b>	<b>-262 615</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>285 910</b>	<b>-262 615</b>




## Balansräkning

Not  
1

2020-08-31

2019-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	12 179 170	9 609 236
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	76 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 179 170</b>	<b>9 685 302</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar** 12 179 670 9 685 802

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		9 853	10 617
Aktuella skattefordringar		0	848
Övriga fordringar		0	5 107
Avräkningskonto HSB Södermanland		925 240	864 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 416	66 999
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>984 509</b>	<b>948 334</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	13	570	570
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>570</b>	<b>570</b>

**Summa omsättningstillgångar** 985 079 948 904

### SUMMA TILLGÅNGAR

13 164 749

10 634 706



## Balansräkning

Not  
1

2020-08-31

2019-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		296 087	296 087
Upplåtelseavgifter		296 648	296 648
Fond för yttre underhåll		224 961	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>817 696</b>	<b>592 735</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		212 264	699 841
Årets resultat		285 910	-262 615
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>498 174</b>	<b>437 226</b>

#### **Summa eget kapital**

**1 315 870**

**1 029 961**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv		6 517	31 780
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 194 058	7 780 108
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 200 575</b>	<b>7 811 888</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	4 155 938	1 323 052
Leverantörsskulder		40 320	72 165
Aktuella skatteskulder		2 612	0
Övriga skulder	17	17 086	11 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	432 348	386 503
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 648 304</b>	<b>1 792 857</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 164 749**

**10 634 706**




## 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 37 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

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. Föreningen har inget underskottssavdrag.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	2 496 883	2 358 960
Hyror	262 552	247 397
Hysesbortfall	-38 116	-1 720
Intäkter konsumtionsavgift	108 869	129 666
Övriga intäkter	18 533	9 226
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 848 721</b>	<b>2 743 529</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Ersättning från försäkringsbolag	9 807	0
Återbetalning från Länsförsäkringar	6 045	5 123
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 852</b>	<b>5 123</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	38 262	27 089
Löpande underhåll	81 204	330 507
Elavgifter	175 373	230 261
Uppvärmningsavgifter	527 508	542 538
Vatten och avlopp	142 955	120 620
Sophämtning	32 092	42 320
Försäkringar	46 857	42 485
Kabel-TV/bredband	89 739	86 971
Fastighetsskötsel	98 380	70 234
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	113 895	110 369
Övriga kostnader	39 328	38 557
Kundbonus	-16 457	-7 787
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 369 136</b>	<b>1 634 164</b>



### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	9 300	9 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	117 374	113 939
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	3 281
Övriga förvaltningskostnader	1 511	106
Konsultarvoden	82 845	31 126
Bankkostnader	0	-71
Medlemsavgift HSB	28 000	14 000
Möteskostnader	15 295	13 239
Fritidsverksamhet	0	618
Överlåtelseavgift	14 050	5 738
Pantförskrivningsavgift	7 042	2 285
Kreditupplysning	541	809
Kontorsmaterial och trycksaker	9 694	5 115
Mobiltelefon	4 287	3 996
Övriga externa kostnader	6 913	6 813
Inkassokostnader	50	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>296 902</b>	<b>210 132</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Underhåll enligt plan	25 039	411 176
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>25 039</b>	<b>411 176</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner anställda	60 027	127 075
Arvode styrelse	55 831	39 281
Arvode vicevärd	23 340	55 098
Arvode föreningsvald revisor	2 000	2 000
Övriga arvoden	117 580	26 661
Sociala avgifter	41 379	68 807
Övriga personalkostnader	1 198	5 532
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>301 355</b>	<b>324 454</b>




## Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2057.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 160 046	19 160 046
Ingående anskaffningsvärde mark	153 275	153 275
Omklassificeringar	3 012 492	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 325 813</b>	<b>19 313 321</b>
Ingående avskrivningar	-9 704 084	-9 382 025
Årets avskrivningar	-442 559	-322 059
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 146 643</b>	<b>-9 704 084</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 179 170</b>	<b>9 609 237</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 015 000	1 015 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 086 000	1 086 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 101 000</b>	<b>46 101 000</b>

Fastighetsbeteckning: Bävern 1

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	198 853	198 853
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>198 853</b>	<b>198 853</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-198 853	-198 853
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-198 853</b>	<b>-198 853</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 066	0
Inköp	2 936 426	
Omklassificeringar	-3 012 492	0
Hissinstallationer	0	76 066
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>76 066</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>76 066</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepapper</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 416	66 999
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>49 416</b>	<b>66 999</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Kassa	570	570
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>570</b>	<b>570</b>



### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek	1,17	2023-06-30	1 019 888	1 030 740
Stadshypotek	1,46	2021-12-30	3 781 022	3 927 022
Stadshypotek	1,12	2020-12-30	3 999 086	4 145 398
Stadshypotek	1,27	2024-06-30	2 550 000	0
			<b>11 349 996</b>	<b>9 103 160</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 852 774	-1 019 888
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-303 164	-303 164
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 194 058</b>	<b>7 780 108</b>

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	-1 212 656
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	11 046 832

### Not 15 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	12 606 000	12 606 000
	<b>12 606 000</b>	<b>12 606 000</b>

### Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 155 938	1 323 052
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 155 938</b>	<b>1 323 052</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Redovisningskonto för moms	2 901	3 062
Personalens källskatt	10 302	3 811
Lagstadgade sociala avgifter	3 505	3 886
Medlemmars reparationsfond/inre fond	378	378
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>17 086</b>	<b>11 137</b>

#### Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	378	652
Uttag under året	0	-274
<b>Utgående värde</b>	<b>378</b>	<b>378</b>





## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden och löner	81 291	55 574
Upplupen semesterlöneskuld	0	6 347
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	10 195	13 587
Upplupna räntekostnader	23 765	17 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 777	71 053
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	223 213	214 726
Avtalsplacerade betalningar	4 107	7 756
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>432 348</b>	<b>386 504</b>

Nyköping 2020-11-30



Per Söderberg  
Ordförande



Marior Svensson



Nils-Erik Eriksson



Lars Nyström



Linda Sandberg



Jan-Erik Johansson



Madeleine Andersson  
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 december 2020



Benny Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



Ola Trané  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bävren i Nyköping, org.nr. 719000-2068

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bävren i Nyköping för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bävem i Nyköping för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Nyköping den 10/12 2020



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Benny Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor

