



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
HSB Brf Haren i Nyköping

719000-2282

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen för HSB Brf Haren 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 Haren 4 i Nyköping som färdigställdes år 1961 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 2019-02-02.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad 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 2020-01-29. På stämman deltog 28 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Michael Jacobsson	Ordförande	vald t o m 2022
Anders Ljungberg	Vice ordförande	vald t o m 2022
Margareta Eklund	Sekreterare	i tur att avgå
Katarina Jouper	Ledamot	i tur att avgå
Krister Eriksson	HSB-ledamot	vald av HSB Södermanlands län

Suppleanter

Martin Hälleblad	i tur att avgå
Eva Carman	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Michael Jacobsson, Margareta Eklund, Katarina Jouper och Anders Ljungberg två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Kenneth Löf med Charlotta Lord som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Katarina Jouper som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Anders Ljungberg som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Rietz och Einar Andersson

Studie- och fritidsverksamhet

Studieansvarig i föreningen under verksamhetsåret har varit Katarina Jouper.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Haren 4 i Nyköpings kommun med adress Östra Bergsgatan 23-33. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 51 bostäder om 2 985m², 3 lokaler om 157 m² och 15 garageplatser samt 9 parkeringsplatser.

Samtliga garage/p-platser administreras av vicevärd/styrelsen.

En av lokalerna används som vicevärdsexpedition för de tre HSB föreningarna i Östra Bergen.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

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

Stambyte	2003
Fönsterbyte	2007
Miljöhus	2011
Balkongrenovering	2014
Nya branddörrar i källare	2014
Energioptimering	2015
Radonmätning och installation av fläktar	2015
Reparation av fasadsockel	2016
Ny belysningsarmatur i trappuppgångar	2017
Förbättrat skalskydd	2018
Dränering 23-27, steg 2	2018
Byte av vattenmätare	2019
Bredband + Tv från Telenor	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södermanland AB

HSB Södermanland AB

Vattenfall

Kommunen

Com Hem

Telenor från 2019-12-01

Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning/Energioptimering

Elavtal, el, nät och fjärrvärme

VA och sophantering

Kabel och TV-avgifter

Bredbandsavgifter/ Kabel och TV-avgifter

Fastighetsförsäkringar

Vicevärd i föreningen har varit Anders Berg t.o.m. 2020-05-31

Fastighetsskötsel har utförts av deltidsanställda Joachim Radbäck t.o.m. 2020-01-31 därefter har Nils-Erik Eriksson innehaft tjänsten på timmar. Tjänsten delas med Brf Bävern.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-04-22 av styrelsen. Härvid har konstaterats behov att åtgärdas:

El-slingor i hängrännor

Målning av entrépartier

Beskärning av träd

Underhåll

Föreningens 10 åriga underhållsplan, som revideras en gång per år, upprättades ursprungligen 2008 och omarbetades under 2011. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet våren 2020. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har genomfört städdag.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 63 varav 51 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andra hand 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	1 682	1 617	1 598	1 541	1 541
Årets resultat, tkr	-78	-193	-239	-93	-74
Balansomslutning, tkr	8 713	8 084	7 865	8 160	8 562
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	563	542	540	521	521
Driftskostnad, kr/kvm	337	319	276	271	276
Ränta, kr/kvm	26	25	28	41	45
Lån, kr/kvm	2 235	1 984	2 050	2 067	2 133
Fond för yttre underhåll, tkr	79	0	50	49	130
Soliditet (%)	11	12	9	11	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.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-10-01 med 4 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 565 kr/m². Avgifterna för lokaler, garage och parkering höjdes senast 2019-10-01 med 4 %.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar enligt fastställd underhållsplan.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	310 865	511 185	0	381 012	-193 255	1 009 807
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-193 255	193 255	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			134 400	-134 400		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-55 439	55 439		0
Årets resultat					-78 842	-78 842
Belopp vid årets utgång	310 865	511 185	78 961	108 796	-78 842	930 965



HSB Brf Haren i Nyköping
Org.nr 719000-2282

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	108 796
Årets förlust	<u>-78 842</u>
	29 954

Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond	0
Till balanserat resultat överförs	<u>29 954</u>
	29 954

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

Handwritten signatures and initials:
alf, AK, HE, H, KJ

Resultaträkning	Not 1	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 775 722	1 719 089
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 339
Summa rörelseintäkter		1 775 722	1 722 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 059 067	-1 003 763
Övriga externa kostnader	5	-188 132	-161 326
Underhåll enligt plan	6	-55 439	-236 927
Personalkostnader och arvoden	7	-257 099	-222 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 311	-215 311
Summa rörelsekostnader		-1 775 048	-1 840 119
Rörelseresultat		674	-117 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 501	1 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 017	-77 179
Summa finansiella poster		-79 516	-75 564
Resultat efter finansiella poster		-78 842	-193 255
Årets resultat		-78 842	-193 255

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 888 424	7 103 735
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 888 424	7 103 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 888 924	7 104 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 858	15 846
Aktuella skattefordringar		29 505	32 193
Övriga fordringar		260	260
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 732 789	902 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 535	28 763
Summa kortfristiga fordringar		1 822 947	979 531
Summa omsättningstillgångar		1 822 947	979 531
SUMMA TILLGÅNGAR		8 711 871	8 083 766

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		310 865	310 865
Upplåtelseavgifter		511 185	511 185
Fond för yttre underhåll		78 961	0
Summa bundet eget kapital		901 011	822 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		108 796	381 011
Årets resultat		-78 842	-193 255
Summa fritt eget kapital		29 954	187 756
Summa eget kapital		930 965	1 009 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 040 543	5 643 802
Summa långfristiga skulder		4 040 543	5 643 802
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 983 259	588 428
Leverantörsskulder		29 079	180 849
Övriga skulder	15	421 422	416 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 603	244 148
Summa kortfristiga skulder		3 740 363	1 430 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 711 871	8 083 766

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 41 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,88 %.

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 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	1 682 029	1 617 476
Hyror	160 761	160 972
Hyresbortfall	-24 302	-12 252
Övriga intäkter	22 720	17 089
Avsättning inre fond	-65 485	-64 195
Summa nettoomsättning	1 775 723	1 719 090



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Återbetalning från Länsförsäkringar	0	3 339
Summa övriga rörelseintäkter	0	3 339

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	19 231	16 187
Löpande underhåll	202 960	257 864
Elavgifter	46 510	55 299
Uppvärmningsavgifter	335 387	358 620
Vatten och avlopp	101 927	83 351
Sophämtning	37 692	30 907
Försäkringar	30 689	27 608
Kabel-TV/bredband	172 141	64 718
Fastighetsskötsel	16 323	19 141
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	86 449	83 797
Övriga kostnader	17 002	12 742
Kundbonus	-7 242	-6 472
Summa driftskostnader	1 059 069	1 003 762

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	9 400	9 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	81 685	79 292
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	125	2 887
Övriga förvaltningskostnader	1 400	700
Konsultarvoden	44 333	21 158
Medlemsavgift HSB	16 750	16 667
Möteskostnader	10 814	11 075
Överlåtelseavgift	9 380	9 153
Pantförskrivningsavgift	5 175	5 550
Representation, avdragsgill	2 571	1 411
Kreditupplysning	1 215	1 354
Kontorsmaterial och trycksaker	2 366	0
Telefon	751	0
Mobiltelefon	1 203	2 941
Datakommunikation	869	0
Inkassokostnader	95	0
Summa övriga externa kostnader	188 132	161 326

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Underhåll enligt plan	55 439	236 927
Summa underhåll enligt plan	55 439	236 927

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löner anställda	57 111	93 026
Arvode styrelse	59 856	29 241
Arvode vicevärd	38 312	40 603
Arvode föreningsvald revisor	0	2 300
Övriga arvoden	55 890	2 577
Sociala avgifter	44 330	49 762
Övriga personalkostnader	1 600	5 283
Summa personalkostnader och arvoden	257 099	222 792

Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare tom januari 2020.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2061.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1961.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 654 467	11 654 467
Ingående anskaffningsvärde mark	101 855	101 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 756 322	11 756 322
Ingående avskrivningar	-4 652 586	-4 437 275
Årets avskrivningar	-215 311	-215 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 867 897	-4 652 586
Utgående redovisat värde	6 888 425	7 103 736
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	684 000	684 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	673 000	673 000
Totalt taxeringsvärde	30 357 000	30 357 000

Fastighetsbeteckning: Haren 4

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	169 962	169 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 962	169 962
Ingående avskrivningar enligt plan	-169 962	-169 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 962	-169 962
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Summa andra långfristiga värdepapper	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 535	28 763
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 535	28 763

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	0	400 000
Stadshypotek	1,46	2021-12-30	2 789 543	2 873 543
Stadshypotek	1,12	2020-12-30	2 854 259	2 958 687
Stadshypotek	1,27	2023-06-01	1 380 000	0
			7 023 802	6 232 230
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 764 402	-380 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-218 857	-208428
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 040 543	5 643 802

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	-856 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 804 945

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	7 672 100	7 672 100
	7 672 100	7 672 100

Not 14 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)	2 983 259	588 428
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 983 259	588 428

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	2 497	2 582
Lagstadgade sociala avgifter	850	2 867
Medlemmars reparationsfond/inre fond	418 075	411 284
Summa övriga kortfristiga skulder	421 422	416 733

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

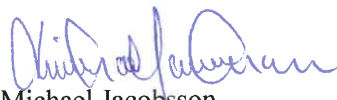
Belopp vid årets ingång	411 284	389 194
Uttag under året	-58 694	-42 105
Avsättning	65 485	64 195
Utgående värde	418 075	411 284

Handwritten notes and signatures in blue ink, including 'af', '1/2', and '1/2'.

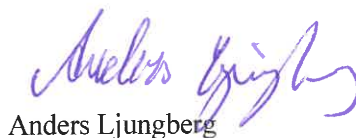
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden och löner	74 676	32 841
Upplupen semesterlöneskuld	0	4 678
Upplupna lägstadgade sociala avgifter	17 689	10 827
Upplupna räntekostnader	16 449	13 395
Förutbetalda hyror och avgifter	3 124	2 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 778	49 845
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	136 179	130 477
Avtalsplacerade betalningar	1 708	1
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 603	244 146

Nyköping 9/12-20



Michael Jacobsson
Ordförande



Anders Ljungberg



Margareta Eklund

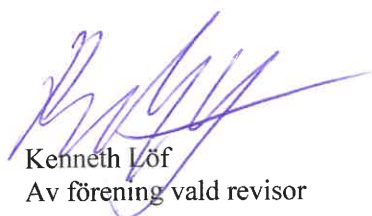


Katarina Jouper



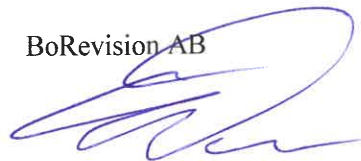
Krister Eriksson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/12 2020



Kenneth Löf
Av förening vald revisor

BoRevision AB



Ola Trané
Av HSB Riksförbund vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Haren i Nyköping, org.nr. 719000-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Haren 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

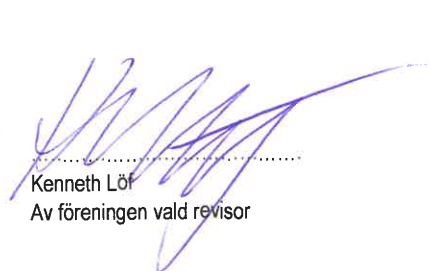
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den 15/12 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kenneth Löf
Av föreningen vald revisor

