



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
HSB Brf Kaninen i Nyköping

719000-2381

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Styrelsen för HSB Brf Kaninen 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheten Kaninen 1 som färdigställdes år 1958. 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 16 maj 2006.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-02-11. På stämman deltog 25 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Eva Fredriksson	Ordförande	vald till ordinarie stämma 2021
Birgitta Schön	Sekreterare	vald till ordinarie stämma 2021
Helene Gabrielsson	Ledamot	vald till ordinarie stämma 2021
Kristina Gelin	Ledamot	vald till ordinarie stämma 2021
Kent Viberg	HSB-ledamot	vald av HSB Södermanlands län
Michael Daxberg	suppleant	vald till 2021
Jacob Gustafsson	suppleant	vald till 2021
Eva LeBlanc	suppleant	vald till 2021

Firmatecknare har varit Eva Fredriksson, Helene Gabrielsson, Kristina Gelin och Birgitta Schön två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Michael Daxberg som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Eva Edberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Anneli Oinas och Håkan Valette.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Kaninen 1 i Nyköpings kommun med adress Östra Bergsgatan 35-45. Huset färdigställdes år 1958 och innehåller 59 lägenheter om 3 871 m², samt 4 dubbelgarage om 121 m² och 18 parkeringsplatser med eluttag. I några fall används två lägenheter som en bostad och antalet bostäder är därför 57.

Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
3 st	6 rum och kök

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

Stambyte	2004
Fönsterbyte	2008
Takmålning	2011
Ny anslutningsledning tappvatten	2014
Balkongrenovering	2014
Energioptimering	2015
OVK-besiktning	2016
Nya armaturer i trapphus	2017
Installation motorvärmare	2017
Byte Armaturer i Trapphus	2018
Montering av dörrstängare	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanlands län	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanlands län	Energioptimering
Vattenfall	Elavtal, el, nät och fjärrvärme
Nyköpings kommun	VA och sophantering
Telenor	Bredbandsavgifter
Com Hem	Kabel och TV-avgifter
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

Vicevärd för föreningen har varit Anders Berg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-05-13 av styrelsen. Där man konstaterat att följande behöver åtgärdas och på föras den löpande "göra listan"

- Lagning och bättringsmålning av husgrunden
- Avlägsna klängerväxter från norra husgaveln
- Plåtskador på husgavel
- Dränering med singelgrus intill norra husgaveln
- Radonfläktarna kontrolleras och justeras
- Garageportarna tvättas
- Nedre cykelkällare fräschas upp och målas

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av utvändig parkbelysning	83 375
Utredning om takrenovering och förutsättningar för solceller färdigställdes	18 250

Föreningens 10 åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2003 och omarbetades under våren 2020. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder framöver är enligt föreningens underhållsplan. Renovering av tak och gavlar enligt utredningen och upphandling i samverkan med systerföreningarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 74 varav 59 röstberättigade. Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Övrig föreningsinformation

Styrelsen anslår i trapphusen viktig information till medlemmarna.

Fastighetskötaravtalet med Riksbyggen är uppsagt och ny leverantör är upphandlad.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årsavgifter bostäder, tkr	1 946	1 940	1 871	1 871	1 871
Årets resultat, tkr	228	264	102	258	227
Balansomslutning, tkr	8 427	8 962	8 806	8 780	8 631
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	503	501	484	484	484
Driftskostnad, kr/kvm	269	271	266	224	202
Ränta, kr/kvm	21	21	23	35	38
Lån, kr/kvm	1 484	1 693	1 743	1 751	1 808
Fond för yttre underhåll, tkr	236	131	205	73	63
Soliditet (%)	21	17	15	13	11

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 2018-10-01 med 4 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 503 kr/m².

Hysesavgiften för garage och p-plats höjdes senast 2018-10-01 med 8 %.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	276 285	0	131 013	874 737	264 272	1 546 307
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				264 272	-264 272	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-35 397	35 397		0
Årets resultat					228 022	228 022
Belopp vid årets utgång	276 285	0	235 616	1 034 406	228 022	1 774 329

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 034 406
Årets resultat	<u>228 022</u>
	1 262 428

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-101 625
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	254 000
Summa förändring yttre underhållsfond	152 375
Till balanserat resultat överförs	<u>1 110 053</u>
	1 262 428

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-08-31	235 616
Förändring underhåll	<u>152 375</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	387 991

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

J. G
BSC
OF
Cey



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kaninen i Nyköping
Org.nr 719000-2381

Resultaträkning	Not	2019-09-01	2018-09-01
	1	-2020-08-31	-2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 932 722	1 931 293
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 070
Summa rörelseintäkter		1 932 722	1 936 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 043 432	-1 047 280
Övriga externa kostnader	5	-157 029	-192 202
Underhåll enligt plan	6	-101 625	-35 397
Personalkostnader och arvoden	7	-116 919	-108 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 258	-213 258
Summa rörelsekostnader		-1 632 263	-1 596 722
Rörelseresultat		300 459	339 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 323	4 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 760	-79 844
Summa finansiella poster		-72 437	-75 369
Resultat efter finansiella poster		228 022	264 272
Årets resultat		228 022	264 272

JLG
BSc

BT

af

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 903 400	7 116 657
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 903 400	7 116 657
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 903 900	7 117 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 652	0
Övriga fordringar		10 488	7 586
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 420 837	1 753 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 461	83 934
Summa kortfristiga fordringar		1 523 438	1 845 002
Summa omsättningstillgångar		1 523 438	1 845 002
SUMMA TILLGÅNGAR		8 427 338	8 962 159



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kaninen i Nyköping
Org.nr 719000-2381

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		276 285	276 285
Fond för yttre underhåll		235 616	131 013
Summa bundet eget kapital		511 901	407 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 034 406	874 737
Årets resultat		228 022	264 272
Summa fritt eget kapital		1 262 428	1 139 009
Summa eget kapital		1 774 329	1 546 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 752 380	5 744 764
Summa långfristiga skulder		2 752 380	5 744 764
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 992 384	808 332
Leverantörsskulder		65 963	80 509
Aktuella skatteskulder		6 773	3 809
Övriga skulder	15	537 592	517 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 917	261 097
Summa kortfristiga skulder		3 900 629	1 671 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 427 338	8 962 159

JG
BE
te
af

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 38 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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 underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Årsavgifter	1 946 184	1 939 946
Hyror	72 576	72 328
Hysesbortfall	-8 424	-4 932
Övriga intäkter	12 903	12 690
Avsättning inre fond	-90 517	-88 740
Summa nettoomsättning	1 932 722	1 931 292

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Återbetalning från länsförsäkringar	0	5 070
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 070

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	607	767
Löpande underhåll	56 692	64 202
Elavgifter	44 198	53 092
Uppvärmningsavgifter	390 996	394 328
Vatten och avlopp	120 093	75 413
Sophämtning	41 022	43 766
Övrig renhållning	0	6 118
Försäkringar	46 156	42 169
Kabel-TV/bredband	76 820	76 048
Fastighetsskötsel	184 300	202 395
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	82 673	79 709
Övriga kostnader	11 752	17 780
Kundbonus	-11 875	-8 507
Summa driftskostnader	1 043 434	1 047 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Revisionsarvoden	9 848	9 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	96 104	93 292
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	3 413
Övriga förvaltningskostnader	2 100	700
Konsultarvoden	544	41 754
Medlemsavgift HSB	18 750	18 750
Möteskostnader	10 000	8 157
Fritidsverksamhet	0	950
Överlåtelseavgift	7 015	4 575
Pantförskrivningsavgift	3 285	4 570
Representation, avdragsgill	0	1 714
Kreditupplysning	810	1 215
Kontorsmaterial och trycksaker	6 210	401
Mobiltelefon	2 316	3 573
Inkassokostnader	47	0
Summa övriga externa kostnader	157 029	192 202

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Underhåll enligt plan	101 625	35 397
Summa underhåll enligt plan	101 625	35 397

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Arvode styrelse	51 640	29 967
Arvode vicevärd	54 676	49 289
Arvode föreningsvald revisor	0	1 700
Övriga arvoden	0	4 610
Sociala avgifter	7 003	19 248
Övriga personalkostnader	3 600	3 771
Summa personalkostnader och arvoden	116 919	108 585

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1958.

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 927 809	11 927 809
Ingående anskaffningsvärde mark	193 620	193 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 121 429	12 121 429
Ingående avskrivningar	-5 004 772	-4 791 514
Årets avskrivningar	-213 258	-213 258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 218 030	-5 004 772
Utgående redovisat värde	6 903 399	7 116 657
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	122 000	122 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 600 000	11 600 000
Totalt taxeringsvärde	36 722 000	36 722 000

Fastighetsbeteckning: Kaninen 1

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	163 786
Försäljningar/utrangeringar	0	-163 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	-163 786
Försäljningar/utrangeringar	0	163 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
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 värdepappersinnehav	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 461	83 934
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 461	83 934

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,1	2020-06-30	0	616 000
Stadshypotek	1,46	2021-12-30	2 838 380	2 924 380
Stadshypotek	1,12	2020-12-30	2 906 384	3 012 716
			5 744 764	6 553 096
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 800 052	-616 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-192 332	-192 332
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 752 380	5 744 764

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	-769 328
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 552 432

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	8 120 300	8 120 300
	8 120 300	8 120 300

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)	2 992 384	808 332
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 992 384	808 332

Not 15 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Personalens källskatt	1 252	1 252
Lagstadgade sociala avgifter	426	426
Medlemmars reparationsfond/inre fond	535 914	515 663
Summa övriga kortfristiga skulder	537 592	517 341

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	515 663	496 428
Uttag under året	-70 266	-69 505
Avsättning	90 517	88 740
Utgående värde	535 914	515 663



HSB - där möjligheterna bär

HSB Brf Kaninen i Nyköping
Org.nr 719000-2381

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna arvoden och löner	50 160	34 867
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	8 207	5 362
Upplupna räntekostnader	12 332	13 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 537	54 639
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	158 810	152 924
Avtalsplacerade betalningar	5 871	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 917	261 097

Nyköping 15/12-2020

Eva Fredriksson
Ordförande

Birgitta Schönn

Jakob Gustafsson
~~Helen Gabriellson~~
Jakob Gustafsson

Kristina Gelin

Kent Viberg
HSB ledamot

Helen Gabriellson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/7-2021

Kenneth Löf
av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Ola Trané
HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaninen i Nyköping, org.nr. 719000-2381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaninen 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 revisorsred 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 Kaninen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Nyköping den 20/1-2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kenneth Löf
Av föreningen vald revisor