

Styrelsen för HSB Brf Ståthållaren i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Ståthållaren 3 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1944 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 2019-08-13.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. På stämman deltog 13 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Maria Lindh	Ordförande	i tur att avgå
Camilla Forslund	Sekreterare	i tur att avgå
Magnus Axelsson	V ordförande	vald t.om 2021
Per Hultberg	ledamot	vald t.om 2021
Siv Hällsten	ledamot	vald t.om 2021
Johan Grönblad	HSB-ledamot	

Firmatecknare har varit Maria Lindh, Magnus Axelsson, Camilla Forslund och Siv Hällsten två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Lisbeth Nettelbladt med Camilla Capelid som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Maria Lindh som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Camilla Forslund som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Per Axelsson (sammanställande) och Ingrid Tjikkom.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Ståthållaren 3 i Nyköpings kommun med adress Tullportsgatan 20-24. Husen färdigställdes år 1944 och innehåller 35 bostäder om 2500 m², 12 lokaler om 339 m², och 10 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st.	2 rum och kök
17 st.	3 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

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

Hissinstallation	1989
Stambyte	1993-1994
Renovering badrum	1993-1994
Renovering fönster, 3-glas	1999
Balkongrenovering	2001-2002
Byte lägenhetsdörrar	2003-2004
Bredband	2006-2007
Hissrenovering	2007-2008
Fjärrvärmväxlare	2011
Nytt låssystem	2015
Målning av källsorteringshusen.	2016
Utbyte av panel på burspråken och därefter målning	2016
Entredörrar har försetts med tidur för nattlåsnings.	2016
Renovering av tvättstugor	2017
Målning källargolv	2017
Montering Fönsterbleck	2017
Torktumlare	2017
Byte låshus	2019
Renovering tak	2019

Förvaltning

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, nät

Nordic Green Energy	El
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Sappa	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hiss-service
Inspecta	Hissbesiktning

Som vicevärd har HSB fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-09 av styrelsen. Det konstaterades att inga väsentliga brister förekommer.

Enligt underhållsplan behöver följande åtgärder utföras under närmaste året:
Renovering av 1 st hiss, 2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, Övergripande takarbeten.

Underhåll

Under året har byte av låshus till källare och vindar genomförts samt renovering av taken. Tvättmaskiner, torktumlare och hiss renoveras så snart behov föreligger.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43 varav 35 röstberättigade.

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

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 794	1 742	1 692	1 692	1 692
Årets resultat, tkr	193	15	-28	139	162
Balansomslutning, tkr	9 981	7 580	7 588	7 654	7 775
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	718	697	677	677	677
Driftskostnad, kr/kvm	382	382	368	374	338
Ränta, kr/kvm	40	50	50	62	68
Lån, kr/kvm	3 064	2 296	2 311	2 326	2 341
Fond för yttre underhåll, tkr	427	245	305	465	438
Soliditet (%)	7	7	7	7	9

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 2019-01-01 med 3% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 718 kr/m²

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 950	245 212	244 759	15 202	551 123
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			15 202	-15 202	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-118 069	118 069		0
Årets resultat				193 410	193 410
Belopp vid årets utgång	45 950	427 143	78 030	193 410	744 533

Efter nya stadgar bokas årets avsättning och uttag ur underhållsfonden innevarande år. Därav visar förändringen i eget kapital både stämmobeslutet för 2018 och avsättning och uttag 2019.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	78 031
Årets resultat	193 410
	271 441

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>271 441</u>
	271 441

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 905 981	1 838 113
Övriga rörelseintäkter	3	501	4 007
Summa rörelseintäkter		1 906 482	1 842 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 084 918	-1 085 108
Övriga externa kostnader	5	-156 276	-161 475
Underhåll enligt plan	6	-24 173	-93 896
Personalkostnader och arvoden	7	-74 616	-68 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 220	-279 751
Summa rörelsekostnader		-1 595 203	-1 688 340
Rörelseresultat		311 279	153 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 786	3 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 655	-142 510
Summa finansiella poster		-117 869	-138 578
Resultat efter finansiella poster		193 410	15 202
Årets resultat		193 410	15 202

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 438 507	6 693 727
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 351 501	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 790 008	6 693 727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 790 508	6 694 227
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 481	0
Aktuella skattefordringar		658	1 358
Övriga fordringar		1 573	1 573
Avräkningskonto HSB Södermanland		704 660	807 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 029	75 837
Summa kortfristiga fordringar		790 401	885 960
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	400 000	0
Summa kortfristiga fordringar		400 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 190 401	885 960
SUMMA TILLGÅNGAR		9 980 909	7 580 187



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 950	45 950
Fond för yttre underhåll		427 143	245 212
Summa bundet eget kapital		473 093	291 162
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		78 031	244 760
Årets resultat		193 410	15 202
Summa fritt eget kapital		271 441	259 962
Summa eget kapital		744 534	551 124
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	6 171 910	2 582 438
Summa långfristiga skulder		6 171 910	2 582 438
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	2 533 785	3 936 942
Leverantörsskulder		187 027	129 798
Övriga skulder	16	181 084	152 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	162 569	227 527
Summa kortfristiga skulder		3 064 465	4 446 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 980 909	7 580 187

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 45 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,4 %.

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 1 738 383 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 794 576	1 742 391
Hyrer	117 672	109 356
Hyresbortfall	-3 936	-3 816
Övriga intäkter	17 421	9 550
Avsättning inre fond	-19 752	-19 368
Summa nettoomsättning	1 905 981	1 838 113

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Återbetalning från Länsförsäkringar	501	4 007
Summa övriga rörelseintäkter	501	4 007

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 538	1 642
Löpande underhåll	102 038	77 200
Elavgifter	74 344	80 265
Uppvärmningsavgifter	446 018	458 365
Vatten och avlopp	70 505	61 002
Sophämtning	29 782	29 654
Försäkringar	34 596	32 638
Kabel-TV/bredband	53 206	46 396
Fastighetsskötsel	246 053	259 421
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	50 008	49 308
Övriga kostnader	0	10 301
Kundbonus	-23 170	-21 083
Summa driftskostnader	1 084 918	1 085 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 138	8 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	52 748	55 196
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	2 220
Övriga förvaltningskostnader	800	600
Konsultarvoden	8 400	10 325
Bankkostnader	1 782	0
Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
Möteskostnader	3 632	5 855
Överlåtelseavgift	6 950	3 413
Pantförskrivningsavgift	6 045	2 723
Representation, avdragsgill	42	2 100
Kreditupplysning	541	405
Kontorsmaterial och trycksaker	1 657	3 092
Datakommunikation	375	0
Avtal vicevärdsuppdrag	51 416	53 896
Summa övriga externa kostnader	156 276	161 475

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	24 173	93 896
Summa underhåll enligt plan	24 173	93 896

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	53 598	51 171
Arvode föreningsvald revisor	1 150	1 100
Övriga arvoden	1 800	580
Sociala avgifter	15 668	13 259
Övriga personalkostnader	2 400	2 000
Summa personalkostnader och arvoden	74 616	68 110

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944.

	2019-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	11 407 936	10 992 936
Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
Årets investeringar	0	415 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 433 936	11 433 936
Ingående avskrivningar	-4 740 210	-4 460 459
Årets avskrivningar	-255 220	-279 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 995 430	-4 740 210
Utgående redovisat värde	6 438 506	6 693 726
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	319 000	385 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	4 687 000
Totalt taxeringsvärde	17 919 000	16 072 000

Fastighetsbeteckning: Ståthållaren 3

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Pågående takreovering	2 351 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 351 501	0
Utgående redovisat värde	2 351 501	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	133	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 896	75 837
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 029	75 837

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	400 000	0
Summa kortfristiga placeringar	400 000	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,78	2020-09-30	253 649	295 925
Stadshypotek	1,43	2021-09-30	2 328 789	2 328 789
Stadshypotek	1,57	2020-04-30	3 875 192	3 894 666
Stadshypotek	1,75	2019-12-31	2 248 065	0
			8 705 695	6 519 380
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 2 452 561	-3 894 666
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-81 224	-42 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 171 910	2 582 438

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	324 896
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 292 698

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 996 000	7 996 000
Summa ställda säkerheter	8 996 000	7 996 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 533 785	3 936 942
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 533 785	3 936 942

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	7 654	0
Lagstadgade sociala avgifter	9 768	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	163 662	152 358
Summa övriga kortfristiga skulder	181 084	152 358

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	152 358	159 444
Uttag under året	-8 448	-26 454
Avsättning	19 752	19 368
Utgående värde	163 662	152 358

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 822	9 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 893	76 633
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	91 855	140 987
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 570	227 527

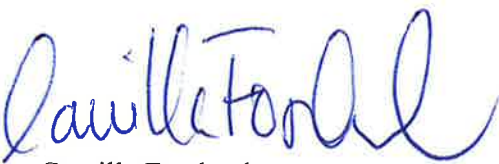
2020-03-08



Maria Lindh



Magnus Axelsson



Camilla Forslund



Per Hultberg



Johan Grönblad



Siv Hällsten

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-15 maj



Lisbeth Nettelbladt

Revisor

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB 2020-05-25



Ola Trané

Revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ståthållaren i Nyköping, org.nr. 719000-1946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ståthållaren i Nyköping för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Ståthållaren i Nyköping för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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.

Övriga upplysningar

Föreningsvald revisor har avgivit ett tillägg till denna revisionsberättelse.

Nyköping den 15/5 2020

2020-05-25

Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lisbeth Nettelblad

Av föreningen vald revisor