



HSB – ditt möjlighetscenter

Årsredovisning
för
HSB Brf Vesslan i Nyköping

719000-2365

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för HSB Brf Vesslan i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Mården 9, 12, 17 och 19 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1965-1966 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 2018-07-16.

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

Föreningsstämma

Stämman 2020 hölls 2020-06-16, utomhus p.g.a. Corona. 21 medlemmar deltog, varav 20 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jonas Carlfjord	ordförande	i tur att avgå
Bengt Engström	vice ordförande	vald tom 2022
Stefan Malmsten	sekreterare	i tur att avgå
Göran Johansson	ledamot	avgår pga hälsoskäl
Christer Persson	ledamot	i tur att avgå
Jan Ekström	ledamot	vald tom 2022
Anders Berg	ledamot	vald tills vidare

Firmatecknare har varit: Jonas Carlfjord, Stefan Malmsten, Bengt Engström samt Christer Persson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Monica Taubert med Patrik Johansen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jonas Carlford som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Bengt Engström som suppleant.

Valberedning

Styrelsen har agerat valberedning.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Mården 9, 12,17 och 19 i Nyköpings kommun med adress Ö Kvarngatan 24-26, Stenbrinken 7 och Ö Bergsgatan 11. Husen färdigställdes år 1965-1966 och innehåller 72 bostäder om 5 190 m², 12 lokaler om 430 m², 9 garageplatser samt 44 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen/vicevärd.

Lägenhetsfördelning:

12 st.	1 rum och kök
15 st.	2 rum och kök
28 st.	3 rum och kök
17st.	4 rum och kök

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

Stambyte	2000
Renovering av badrum	2000
Byte av termostater	2007
Målning av balkonger utvändigt	2010
Byte av lägenhetsdörrar	2011
Byte golv i familjerådgivningens lokal	2015
Målning förrådsdörrar	2015
Byte av belysning i samtliga trapphus	2016
Asfaltering Stenbrinken 7	2017
Fönsterbyte	2017
Byte 3 st ytterbelysning	2017
Asfaltering runt brunn	2017
Byte av 2 st tegelbackar	2017
Byte 3 st ytterbelysning	2018
Tvättmaskin	2018
Tvättmaskin	2018
Byte av 7 st cykelrumsdörrar	2018
OVK åtgärder o byte styrutrustning	2019
Murgrill	2019
Torktumlare	2019
Inst. av belysning i soprum	2019
Inst. av övervakningskameror	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Lennander Fastighetsskötsel AB	Fastighetsskötsel
Lennander Fastighetsskötsel AB	Lokalvård
Vattenfall AB	Elnät samt fjärrvärme
Entelios	Elavtal
Nyköpings kommun	VA och sophämtning
ComHem AB	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Inspecta Sweden AB	Besiktning personhissar
Kone AB	Hiss-service

Som vicevärd har Bengt Engström fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning genomfördes 19 maj 2020.

Underhåll

Fällning av torra träd vid flera fastigheter.

Staket mot Östra Bergsgatan 11 har satts upp.

Cyklar i karantän bortforslade.

Flera reparerade tvättmaskiner och torktumlare.

Ytterligare utemöbler har inköpts så fler medlemmar kan utnyttja uteplatserna.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, uppdateras kontinuerligt, senast inför budgetarbetet hösten 2020. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har köpt andelar i HSB's solcellspark enligt stämmobeslut. Trädgårdsförening startad.

BRF-föreningens hemsida uppstartad.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 103 varav 72 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Föreningen har också rätt att ta ut en extra avgift för uthyrningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	2 722	2 722	2 722	2 725	2 722
Årets resultat, tkr	394	19	176	221	216
Balansomslutning, tkr	13 170	12 882	13 244	13 894	10 874
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	524	524	524	524	524
Driftskostnad, kr/kvm	336	342	326	318	302
Ränta, kr/kvm	23	25	31	32	38
Lån, kr/kvm	1 464	1 507	1 552	1 698	1 196
Fond för yttre underhåll, tkr	1 842	1 662	1 800	1 862	1 855
Soliditet (%)	32	30	29	27	32

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 2008-10-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 524 kr/m²
Upprättad budget för 2020 visar inget behov av höjning av avgifterna.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	573 495	1 661 841	1 628 681	18 668	3 882 685
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			18 668	-18 668	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		180 000	-180 000		0
Årets resultat				394 239	394 239
Belopp vid årets utgång	573 495	1 841 841	1 467 349	394 239	4 276 924

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 467 348
Årets resultat	<u>394 239</u>
	1 861 587

Styrelsen föreslår följande disposition

Summa förändring yttre underhållsfond	
Till balanserat resultat överförs	<u>1 861 587</u>
	1 861 587

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vesslan i Nyköping
Org.nr 719000-2365

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 019 294	3 009 440
Summa rörelseintäkter		3 019 294	3 009 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 886 363	-1 922 526
Övriga externa kostnader	4	-180 391	-177 336
Underhåll enligt plan	5	0	-318 566
Personalkostnader och arvoden	6	-131 784	-133 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 261	-298 261
Summa rörelsekostnader		-2 496 799	-2 850 645
Rörelseresultat		522 495	158 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	763
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 613	-140 890
Summa finansiella poster		-128 256	-140 127
Resultat efter finansiella poster		394 239	18 668
Årets resultat		394 239	18 668

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 020 051	12 318 311
Summa materiella anläggningstillgångar		12 020 051	12 318 311
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 020 551	12 318 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 029	229
Övriga fordringar		1 372	1 382
Avräkningskonto HSB Södermanland		951 971	365 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 272	98 819
Summa kortfristiga fordringar		1 052 644	466 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	96 774	96 774
Summa kassa och bank		96 774	96 774
Summa omsättningstillgångar		1 149 418	563 070
SUMMA TILLGÅNGAR		13 169 969	12 881 881



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		573 495	573 495
Fond för yttre underhåll		1 841 841	1 661 841
Summa bundet eget kapital		2 415 336	2 235 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 467 348	1 628 680
Årets resultat		394 239	18 668
Summa fritt eget kapital		1 861 587	1 647 348
Summa eget kapital		4 276 923	3 882 684
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 601 588	4 431 358
Summa långfristiga skulder		5 601 588	4 431 358
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 628 606	4 037 496
Leverantörsskulder		201 249	154 126
Aktuella skatteskulder		6 826	4 611
Övriga skulder	14	45 278	62 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	409 499	308 660
Summa kortfristiga skulder		3 291 458	4 567 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 169 969	12 881 881



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 48 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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 832 276 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	2 721 972	2 721 972
Hyrer	284 321	274 476
Hyresbortfall	-8 364	-8 039
Övriga intäkter	21 365	21 031
Summa nettoomsättning	3 019 294	3 009 440

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 125	1 379
Löpande underhåll	139 564	184 499
Elavgifter	126 207	157 826
Uppvärmningsavgifter	665 099	682 801
Vatten och avlopp	179 437	203 397
Sophämtning	41 019	38 952
Försäkringar	82 388	74 226
Kabel-TV/bredband	43 179	42 614
Fastighetsskötsel	401 068	419 118
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	122 238	118 494
Övriga kostnader	79 038	5 812
Kundbonus	0	-6 592
Summa driftskostnader	1 886 362	1 922 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 875	9 238
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	113 372	110 756
Övriga förvaltningskostnader	1 400	700
Konsultarvoden	3 150	0
Bankkostnader	50	100
Medlemsavgift HSB	22 000	22 000
Möteskostnader	2 432	15 465
Överlåtelseavgift	11 708	6 925
Pantförskrivningsavgift	7 956	5 095
Kreditupplysning	2 295	675
Kontorsmaterial och trycksaker	4 005	4 402
Mobiltelefon	2 148	1 927
Inkassokostnader	0	53
Summa övriga externa kostnader	180 391	177 336

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	0	318 566
Summa underhåll enligt plan	0	318 566

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	74 500	69 155
Arvode vicevärd	38 415	27 079
Arvode föreningsvald revisor	0	1 900
Övriga arvoden	0	9 000
Sociala avgifter	18 269	26 822
Övriga personalkostnader	600	0
Summa personalkostnader och arvoden	131 784	133 956

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1977.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 919 342	19 919 342
Ingående anskaffningsvärde mark	328 100	328 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 247 442	20 247 442
Ingående avskrivningar	-7 929 132	-7 630 871
Årets avskrivningar	-298 261	-298 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 227 393	-7 929 132
Utgående redovisat värde	12 020 049	12 318 310
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	986 000	986 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 408 000	15 408 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	949 000	949 000
Totalt taxeringsvärde	52 743 000	52 743 000

Fastighetsbeteckning: Mården 9,12,17 och 19

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 272	98 819
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 272	98 819

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 000	3 000
Swedbank	93 774	93 774
Summa kassa och bank	96 774	96 774

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	3,32	2020-09-18	0	1 426 000
Stadshypotek	1,03	2024-12-01	912 620	947 796
Stadshypotek	1,69	2021-06-01	992 358	1 059 954
Stadshypotek	0,8	2021-04-30	1 490 216	1 523 704
Stadshypotek	1,37	2022-04-30	1 527 600	1 567 600
Stadshypotek	1,37	2022-04-30	1 911 400	1 943 800
Stadshypotek	1,18	2024-09-30	1 396 000	0
			8 230 194	8 468 854
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 381 490	-3 782 836
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-247 116	-254 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 601 588	4 431 358

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-988 464
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 994 614

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 843 000	11 893 000
Summa ställda säkerheter	12 843 000	11 893 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 628 606	4 037 496
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 628 606	4 037 496

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	8 250	16 005
Lagstadgade sociala avgifter	7 792	11 878
Medlemmars reparationsfond/inre fond	29 236	35 063
Summa övriga kortfristiga skulder	45 278	62 946



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden och löner	26 500	35 899
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	2 553	0
Upplupna räntekostnader	10 570	12 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 104	126 732
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	249 234	133 114
Avtalsplacerade betalningar	4 538	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 499	308 660

Nyköping 2020-04-19



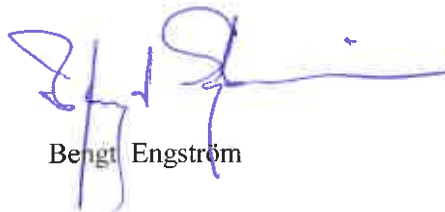
Jonas Carlfjord



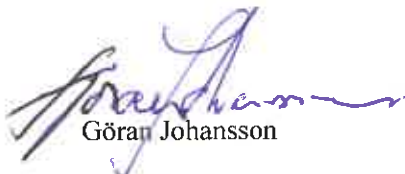
Anders Berg



Jan Ekström

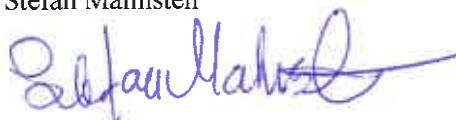


Bengt Engström



Göran Johansson

Stefan Malmsten



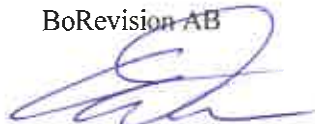
Christer Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Monica Taubert
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



Ola Trané
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Nyköping, org.nr. 719000-2365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Nyköping för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vesslan i Nyköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 28/11 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Taubert
Av föreningen vald revisor