

Styrelsen för HSB Brf Borgaren 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 byggnaden i fastigheten Konduktören 18 i Nyköping som färdigställdes år 1937 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 2018-08-01.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27. På stämman deltog 10 medlemmar varav 6 var röstberättigade, inga fullmakter.

Styrelse

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ulla Bergström	ordförande	vald t.o.m 2021
Caroline Bohl	sekreterare	i tur att avgå
Mariana Veckstedt	ledamot	i tur att avgå
Patryk Bielak	ledamot	vald t.o.m 2021
Isabelle Sundquist	ledamot	i tur att avgå
Leif Eriksson	ledamot	vald t.o.m 2021
Marie Leppänen	utsedd av HSB Södermanlands län	

Ann-Marie Björnsson suppleant vald t.o.m 2021

Firmatecknare har varit Ulla Bergström, Patryk Bielak, Caroline Bohl och Isabelle Sundquist, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Kerstin Jonsson, vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen utsåg Patryk Bielak som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma platsen som suppleant är vakant.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Konduktören 18 i Nyköpings kommun med adress Borgaregatan 15. Husen färdigställdes år 1937 och innehåller 22 bostäder om 899,5 m² samt 1 lokal om 77,5 m² och 10 st bilparkeringsplatser. I några fall används två lägenheter som en bostad och antalet bostäder är därför 18.

Lägenhetsfördelning:		Sammanlagda lägenheter:
13 st	1 rum och kök	Lägenhet nr 2 + 3 (2 x 1 rum o kök)
3 st	1 rum och kokvrå	Lägenhet nr 4 + 5 (2 rum o kök + 1 rum o kök)
3 st	2 rum och kök	Lägenhet nr 9 + 10 (1 rum o kokvrå + 1 rum o kök)
3 st	2 rum och kokvrå	Lägenhet nr 11+ 12 (1 rum o kök + 1 rum o kokvrå)

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

Stambyte	1992
Renovering kök/badrum	1992
Dörrbyte	1992
Takbyte	1992
Fasadmålning	1992
Motorvärmare till alla p-platser	1999
Fönsterrenovering/plåtbeklädnad	2002
Bredbandsinstallation	2006
Miljöhus	2006
Byte värmväxlare	2011
Isolering av vind	2012
Installation stolpbelysning	2012
Upprustning av lokal	2014
Byggt staket	2017
Åtgärdat underliggande mark vid staketet.	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, jouravtal & energibesparingar
Vattenfall	Elavtal, el och nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten & renhållning
IL Recycling	Återvinning
Com Hem	Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Störningsjour
A-rengörarna i Sörmland	Trappstädning

Vicevärdskapet är uppdelat inom styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Härvid identifierades inga väsentliga brister.

Underhåll

Under året har inget större underhåll/investeringar genomförts.

Föreningen upprättade en 20 årig underhållsplan 2017-02-16. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023.

I energiavtalet som slutits med HSB arbetar vi för att minska driftskostnaderna samt bli en mer miljövänlig bostadsrättsförening. Detta kan innebära vissa investeringar under 2020 för att nå det målet. Införande av de snålspolande kranarna har varit positivt och lett till minskande förbrukning och därmed minskade kostnader.

Övrig föreningsinformation

Föreningen ger ut "Borgarinfo" två gånger om året. Det genomförs också gemensamma städdagar vår och höst.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23 varav 18 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	719	719	719	719	712
Årets resultat, tkr	126	47	67	80	83
Balansomslutning, tkr	3 894	3 875	4 278	4 318	4 259
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	800	800	800	800	792
Driftskostnad, kr/kvm	406	407	377	407	373
Ränta, kr/kvm	41	77	87	89	120
Lån, kr/kvm	2 525	2 618	3 108	3 201	3 245
Fond för yttre underhåll, tkr	409	355	341	297	253
Soliditet (%)	31	28	24	23	21

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

Den för år 2020 upprättade budgeten har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2016 med 1% och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2019 varit 800 kr/m².

P-platshyran höjdes senast 1 januari 2016 med 25 kr/månad.

Lokalhyran höjdes 1 augusti 2018 med 750 kr/månad.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Borgaren i Nyköping
Org.nr 719000-2035

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 880	355 270	660 427	46 945	1 090 522
Ökning av insatskapital			46 945	-46 945	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		54 000	-54 000		0
Årets resultat				126 408	126 408
Belopp vid årets utgång	27 880	409 270	653 372	126 408	1 216 930

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	653 371
Årets resultat	<u>126 408</u>
	779 779

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>779 779</u>
	779 779

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	792 021	780 982
Summa rörelseintäkter		792 021	780 982
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-397 010	-398 187
Övriga externa kostnader	4	-73 237	-68 191
Underhåll enligt plan	5	0	-45 607
Personalkostnader och arvoden	6	-51 397	-42 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 416	-111 416
Summa rörelsekostnader		-633 060	-666 356
Rörelseresultat		158 961	114 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 090	7 288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 643	-74 969
Summa finansiella poster		-32 553	-67 681
Resultat efter finansiella poster		126 408	46 945
Årets resultat		126 408	46 945



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Borgaren i Nyköping
Org.nr 719000-2035

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 804 872	2 916 288
Summa materiella anläggningstillgångar		2 804 872	2 916 288
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 805 372	2 916 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		0	3 339
Övriga fordringar		161	161
Avräkningskonto HSB Södermanland		355 843	323 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 594	31 317
Summa kortfristiga fordringar		388 598	357 938
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	700 000	600 000
Summa kortfristiga fordringar		700 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 088 598	957 938
SUMMA TILLGÅNGAR		3 893 970	3 874 726

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		27 880	27 880
Fond för yttre underhåll		409 270	355 270
Summa bundet eget kapital		437 150	383 150

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		653 371	660 427
Årets resultat		126 408	46 945
Summa fritt eget kapital		779 779	707 372

Summa eget kapital		1 216 929	1 090 522
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 356 484	1 040 309
Summa långfristiga skulder		1 356 484	1 040 309

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	1 113 065	1 520 272
Leverantörsskulder		31 943	74 170
Aktuella skatteskulder		305	0
Övriga skulder	14	43 180	43 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	132 064	106 273
Summa kortfristiga skulder		1 320 557	1 743 895

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 893 970	3 874 726
---------------------------------------	--	------------------	------------------

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 2,38 %.

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 1 622 693 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	719 232	719 232
Hyor	61 250	54 750
Övriga intäkter	11 538	6 999
Summa nettoomsättning	792 020	780 981

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 553	351
Löpande underhåll	39 541	33 596
Elavgifter	25 896	27 031
Uppvärmningsavgifter	146 295	144 501
Vatten och avlopp	34 205	45 950
Sophämtning	16 470	16 076
Försäkringar	15 359	14 490
Kabel-TV/bredband	24 132	23 621
Fastighetskötsel	73 447	77 222
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	25 726	22 082
Kundbonus	-5 615	-6 733
Summa driftskostnader	397 009	398 187

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 385	9 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	40 000	38 612
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 250	0
Övriga förvaltningskostnader	738	840
Konsultarvoden	5 720	0
Medlemsavgift HSB	9 500	9 500
Möteskostnader	2 461	2 067
Fritidsverksamhet	855	4 231
Överlåtelseavgift	1 163	1 138
Pantförskrivningsavgift	1 395	1 813
Representation, avdragsgill	120	0
Kreditupplysning	0	135
Kontorsmaterial och trycksaker	602	756
Inkassokostnader	49	0
Summa övriga externa kostnader	73 238	68 192

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	0	45 607
Summa underhåll enligt plan	0	45 607

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	25 473	21 378
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Sociala avgifter	6 003	5 955
Övriga personalkostnader	18 921	14 622
Summa personalkostnader och arvoden	51 397	42 955

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2056.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1937.

Ingående anskaffningsvärden byggnader	4 688 155	4 688 155
Ingående anskaffningsvärde mark	9 998	9 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 698 153	4 698 153
Ingående avskrivningar	-1 781 865	-1 670 449
Årets avskrivningar	-111 416	-111 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 893 281	-1 781 865
Utgående redovisat värde	2 804 872	2 916 288
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 600 000	4 796 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	94 000	95 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 697 000	2 248 000
Totalt taxeringsvärde	8 391 000	7 139 000

Fastighetsbeteckning: Konduktören 18

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 983	1 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 611	29 534
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 594	31 317

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	700 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar	700 000	600 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,27	2022-01-30	549 646	609 402
Stadshypotek	1,43	2029-10-30	879 594	892 594
Stadshypotek	1,79	2020-01-30	1 040 309	1 058 585
			2 469 549	2 560 581
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 022 033	-1 429 240
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-91 032	-91 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 356 484	1 040 309

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	-364 128
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 014 389

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Andra ställda säkerheter	4 878 000	4 878 000
Summa ställda säkerheter	4 878 000	4 878 000

Not 13 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)	1 113 065	1 520 272
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 113 065	1 520 272

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	43 180	43 180
Summa övriga kortfristiga skulder	43 180	43 180

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	43 180	43 180
Uttag under året	0	0
Utgående värde	43 180	43 180



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	26 473	22 378
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	6 002	6 494
Upplupna räntekostnader	4 267	4 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 193	16 343
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	47 129	56 549
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 064	106 273

Nyköping 2020-02-26


Ulla Bergström


Caroline Bohl


Mariana Veckstedt


Patryk Bielak


Isabelle Sundquist


Leif Eriksson


Marie Leppänen

Vår revisionsberättelse har lämnats 27/2 2020



Ola Trané
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Jonsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Borgaren i Nyköping, org.nr. 719000-2035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Borgaren 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 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 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 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 Brf Borgaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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.

Nyköping den 27/2 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kerstin Jonsson

Av föreningen vald revisor