

Styrelsen för HSB BRF Brandtullen 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 fastigheterna Brandstoden 26, 16 och 17 i Nyköpings kommun i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 27 december 2017. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

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 den 10 april 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Krister Eriksson	ordförande	i tur att avgå
Rikard Laving	ledamot	vald till stämman 2021
Jakob Lidberg Nygren	sekreterare	vald till stämman 2021
Carina Bergkvist	ledamot	i tur att avgå
Anette Ruhlander	ledamot	i tur att avgå
Klas Eriksson	ledamot	i tur att avgå
Helena Pettersson	ledamot	utsedd av HSB Södermanland

Firmatecknare har varit Krister Eriksson, Rikard Laving och Jakob Lidberg Nygren två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Björn Dahlgren med Thomas Andersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Krister Eriksson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Jakob Lidberg Nygren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Daniel Herkner sammankallande och Inger Gustafsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Brandstoden 26 med adress Västra Tullgatan 6 8, färdigställdes år 1929 och ombyggnad 1984 innehållande 14 lägenheter. Brandstoden 16 med adress Västra Tullgatan 10 12, har byggår under senare delen av 1800 talet och innehåller 5 lägenheter. Brandstoden 17 med adress Västra Tullgatan 14 har byggår 1929 och innehåller 6 lägenheter.

Totalt 25 lägenheter med lägenhetsyta 2 083 m², 3 lokaler om 106 m² och 2 st garage om 33 m² samt 24 bilparkeringsplatser samt 1 gästparkeringsplats.

Samtliga bilplatser administreras av styrelsen.

Föreningen äger 1 st lägenheter (nr 13) som hyrs ut, 2 lokaler hyrs ut och en lokal är iordninggjord till gästrum samt 1 lokal används som möteslokal för styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

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

Dränering i nr 10	2015
Målning av källarfönster i nr 6-8	2015
Asfaltering utanför nr 8	2015
Värmesystem i nr 8 och nr 14	2015
Lysarmaturer pannrum i nr 14 och källare i nr 10	2015
Renovering pannrum i nr 14	2015
Renovering torkrum i nr 8	2015
Trappmålning i nr 10	2015
Iordningställande av parkering	2016
Målning källargolv nr 6-8	2016
Målning port	2016
Målning hängrännor	2016
Byte armaturer trapphus, källare och vind	2016
Byte entrédörr nr 10 med kodlås	2016
Målning i trapphus-förbättringar	2017
Byte takfönster nr 6, takpannor	2017
Div. plåtslagning	2017
Snörasskydd, v Tullg.8	2017
Demontera oljetank, panna o vv beredare	2017
Reparationer vibrationssprickor nr 10-12, garanti	2017

Renovering av tvättstuga och torkrum i nr 14	2018
Införskaffat 3 st Tvättmaskiner och 2 st torktumlare	2018
Renovering av 4 st takfönster i nr 14	2018
Installation av fläkt för radonsanering i nr 10	2018
OVK i nr 14 och 10-12	2018
OVK-besiktning och åtgärder i nr 6-8	2019
Totalrensning samt genomgång av OVK-anm	2019
Renovering tvättstuga nr 14	2019
Radonåtgärder	2019
Renovering av takfönster nr 14	2019
Byte av fönster Brandstoden 16 och 26	2019
Renovering av fönster Brandstoden 17	2019
Installerat 2 st kärlskåp för sophantering	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten
Nyköpings Kommun och	
IL Recycling	Renhållning
ComHem AB	Bredband, tv och IP telefoni
Telenor	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd/kontaktperson 1 person per fastighet. Brandstoden 16 Krister Eriksson, Brandstoden 17 Jakob Nygren, Brandstoden 26 Martin Ingvaldsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den lägenhet som såldes under 2018 har under räkenskapsåret deklarerats.

Underhåll och investeringar

Installerat nya fönster Brandstoden 16 och 26. Renoverat samtliga fönster Brandstoden 17. Totalentreprenör MIR Gruppen AB. Totalkostnad 1 998 750 kr.

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

OVK-åtgärder 127 537 kr

Övrigt 33 923 kr

Totalt

161 460 kr

Föreningens underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2009-04-02 och har omarbetades under nov-dec 2015 tillsammans med HSB Teknik. Nu gällande underhållsplanen fastställdes vid styrelsemötet den 2015-12-17. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Utöver åtgärder från underhållsplanen planeras eventuellt installation av solceller med gemensam el på samtliga fastigheter.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har en webbsida www.brandtullen.se med aktuell information och dokument som rör medlemmar och föreningen.

En gemensam städdag har genomförts.

Under året har styrelsen gett ut 2 st Medlemsinformationer där styrelsen informerar om nyheter, förändringar/planer och ekonomi.

Medlemsinformation

Under året har 1 st bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 35 varav 24 röstberättigade.

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

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 343	1 334	1 342	1 342	1 318
Årets resultat, tkr	-191	60	116	-22	-268
Balansomslutning, tkr	22 372	22 685	21 399	21 374	20 287
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	644	644	644	644	633
Driftskostnad, kr/kvm	458	413	355	371	447
Ränta, kr/kvm	19	16	28	49	58
Lån, kr/kvm	1 808	1 844	1 865	1 891	1 911
Fond för yttre underhåll, tkr	168	164	57	24	88
Soliditet (%)	81	81	80	79	77

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

Styrelsen höjde avgifterna senast 2016-01-01 med 1,8 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 644 kr/m².

Hyran för den lägenhet som hyrs ut kommer att höjas enligt förhandlingar med hyresgästföreningen.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen planerar att genomföra en extrastämma för att rösta om installation av solceller och gemensam el, där solceller även levererar el till samtliga lägenheter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 701 797	3 166 016	164 442	-725 416	60 282	18 367 121
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				60 282	-60 282	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			165 000	-165 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-161 460	161 460		0
Årets resultat					-190 690	-190 690
Belopp vid årets utgång	15 701 797	3 166 016	167 982	-668 674	-190 690	18 176 431

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-668 675
Årets förlust	<u>-190 690</u>
	-859 365

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-859 365</u>
	-859 365

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	1 435 519	1 433 490
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 080
Summa rörelseintäkter		1 435 519	1 439 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 002 612	-860 573
Övriga externa kostnader	5	-88 355	-94 634
Underhåll enligt plan	6	-161 460	-57 308
Personalkostnader och arvoden	7	-59 652	-54 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 041	-303 403
Summa rörelsekostnader		-1 603 120	-1 370 137
Rörelseresultat		-167 601	69 433
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		20 066	23 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 155	-32 533
Summa finansiella poster		-23 089	-9 151
Resultat efter finansiella poster		-190 690	60 282
Årets resultat		-190 690	60 282

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	19 225 372	17 517 663
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	16 500
Summa materiella anläggningstillgångar		19 225 372	17 534 163
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 225 872	17 534 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		355	355
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 082 421	3 091 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 320	57 277
Summa kortfristiga fordringar		1 145 096	3 149 142
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga fordringar		2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 165	1 165
Summa kassa och bank		1 165	1 165
Summa omsättningstillgångar		3 146 261	5 150 307
SUMMA TILLGÅNGAR		22 372 133	22 684 970

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		15 701 797	15 701 797
Upplåtelseavgifter		3 166 016	3 166 016
Fond för yttre underhåll		167 982	164 442
Summa bundet eget kapital		19 035 795	19 032 255

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-668 675	-725 417
Årets resultat		-190 690	60 282
Summa fritt eget kapital		-859 365	-665 135

Summa eget kapital

18 176 430

18 367 120

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	3 958 340	4 037 090
Leverantörsskulder		94 369	169 241
Aktuella skatteskulder		3 352	2 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	139 642	108 868
Summa kortfristiga skulder		4 195 703	4 317 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 372 133

22 684 970

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 90 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,7 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 342 620	1 333 968
Avgiftsbortfall	0	-6 375
Hyrer	87 707	99 297
Hyresbortfall	-305	-2 940
Övriga intäkter	5 495	9 540
Summa nettoomsättning	1 435 517	1 433 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	6 080
Summa övriga rörelseintäkter	0	6 080

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 781	254
Löpande underhåll	192 434	80 364
Elavgifter	57 397	58 426
Uppvärmningsavgifter	297 885	320 509
Vatten och avlopp	120 926	107 730
Sophämtning	56 873	57 376
Försäkringar	38 543	37 335
Kabel-TV/bredband	26 239	23 574
Fastighetskötsel	126 350	127 748
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	39 665	39 105
Övriga kostnader	58 777	19 472
Kundbonus	-14 258	-11 320
Summa driftskostnader	1 002 612	860 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 388	9 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	42 596	41 116
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 391
Övriga förvaltningskostnader	1 420	600
Konsultarvoden	10 589	16 200
Bankkostnader	320	620
Medlemsavgift HSB	10 250	10 250
Möteskostnader	2 848	1 941
Fritidsverksamhet	547	0
Överlåtelseavgift	2 301	5 690
Pantförskrivningsavgift	2 790	2 722
Representation, avdragsgill	99	0
Kreditupplysning	270	135
Kontorsmaterial och trycksaker	2 384	1 536
Datakommunikation	2 388	2 388
Övriga externa kostnader	144	720
Inkassokostnader	21	225
Summa övriga externa kostnader	88 355	94 634

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Underhåll enligt plan	161 460	57 308
Summa underhåll enligt plan	161 460	57 308

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Arvode styrelse	43 940	40 383
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	12 112	11 722
Övriga personalkostnader	600	1 114
Summa personalkostnader och arvoden	59 652	54 219

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2109.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1969.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	15 111 611	14 880 361
Ingående anskaffningsvärde mark	5 100 000	5 100 000
Årets investeringar	1 998 750	231 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 210 361	20 211 611
Ingående avskrivningar	-2 693 948	-2 390 545
Årets avskrivningar	-291 041	-303 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 984 989	-2 693 948
Utgående redovisat värde	19 225 372	17 517 663



Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 710 000	11 461 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	154 000	255 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 791 000	5 660 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	370 000	313 000
Totalt taxeringsvärde	21 025 000	17 689 000

Fastighetsbeteckning: Brandstoden 16, 17 och 26

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 500	
Årets investeringar	1 982 250	16 500
Omklassificeringar	-1 998 750	
Utgående redovisat värde	0	16 500

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	622	642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 698	56 635
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 320	57 277

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar	2 000 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 165	1 165
Summa kassa och bank	1 165	1 165

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	1,03	2020-06-29	1 555 090	1 600 090
Nordea Hypotek AB	0,95	2020-04-06	2 403 250	2 437 000
			3 958 340	4 037 090
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 868 340	-3 992 090
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-90 000	-45 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0

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	360 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 508 340

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	4 862 500	4 862 500
Summa ställda säkerheter	4 862 500	4 862 500

Not 16 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)	3 958 340	4 037 090
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	3 958 340	4 037 090

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 733	4 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 010	11 399
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	82 899	85 518
Avtalsplacerade betalningar	0	7 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 642	108 868

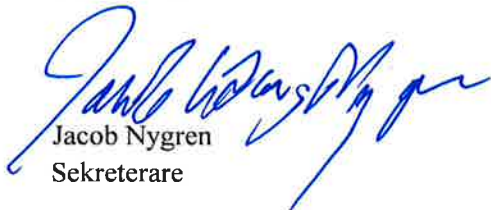
Nyköping 2020-02-25



Krister Eriksson
Ordförande



Rikard Laving
Ledamot



Jacob Nygren
Sekreterare

Carina Bergkvist
Ledamot



Anette Ruhlander
Ledamot



Klas Eriksson
Ledamot



Helena Pettersson
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2020



Björn Dahlgren
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Brandtullen i Nyköping, org.nr. 769615-0775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Brandtullen 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 Brandtullen 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 revisions sed 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 revisions sed 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 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 25/2 2020

6/3 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Dahlgren

Av föreningen vald revisor