



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Allén i Norrköping

Org.nr. 725000-0911

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020/2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

André Lundin	ordförande	i tur att avgå
Christine Tuvéne	sekreterare	
Michael Viklander	ledamot	
Joachim Ovinder	ledamot	i tur att avgå
Dennis Åberg Skender	ledamot	i tur att avgå
Rebecka Holmström	ledamot utsedd av HSB	


Firmatecknare har varit André Lundin och Michael Viklander.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer för verksamhetsåret var Aliz Kobza och revisorssuppleant Susanne Wieselgren samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett André Lundin som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Christine Tuvéne som suppleant. 




Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv. Beckershov nr 4, i Norrköpings kommun med adress Bergslagsgatan 67-75. Husen färdigställdes år 1961 och innehåller 54 bostäder om 3 460,5 m², lokaler och garage om 286 m². Antal garageplatser är 11 st. varav två är motorcykelplatser. Det finns 22 parkeringsplatser varav 12 st. har eluttag.

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
35 st.	2 rum och kök
10 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök

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

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1990/91	Renovering av badrum, nya ytskikt på väggar o golv
1997/98	Utbyte av fönster
2000	PCB-analys av byggnaden. Analysen gav besked om att fogmassan är godkänd och ingen sanering krävdes.
2006	Infodring av stammar och stickrör.
2007	Balkongrenovering.
2008/09	Radonmätning med godkänt resultat.
2010	Byte av samtliga lägenhetsdörrar. Fastighetsboxar installerades i entréerna.
2012	Totalrenovering och tillbyggnad av tvättstuga.
2013	Alla stamventiler byttes på värmesidan.
2014	Takentréer byggdes samt byte till en mer energisnål fjärrvärmecentral.
2015	Alla källarfönster i fastigheten målades.
2016	Montering av armaturer på stolpar i planteringen på den nygjorda framsidan. Föreningen tecknade ett 5-årigt gruppavtal med Telia som innebar uppgradering av bredband och utökning av tv-kanaler.
2017	Ytrenovering av tak som även har utrustats med brand- och säkerhetsstege enligt EU normer.
2018	Stamspolning
2018/2019	OVK-besiktning, energideklaration
2019/2020	Ny och större miljöstation med kärlskåp, Tesåb tar hand om utemiljö och städning. Lågenergimaskiner till tvättstugorna. Nya garageportar med fjärrkontroll.
2020/2021	Byte av motorvärmare, Garageport och elinstallationer Balkongrenovering och utökning av sopkärl och sopområde. 



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Tesåb AB	Utemiljö och städning
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Michael Viklander fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drivit några större projekt under det gångna året, fokus har varit att förvalta fastigheten med löpande underhåll.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

2020	Passersystem
------	--------------

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation


Under året har sju bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 69 (71). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för år 2021/2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Tomträttsavgälden till Norrköpings kommun är oförändrad, 55 632 kr/år till och med 2020-12-31. Nytt belopp 234 000 kr/år fr.o.m. 2021-01-01 (t.o.m. 2040-12-31).

Under nästa räkenskapsår

Under hösten utförs smärre ombyggnation av innertak på vinden för att förhoppningsvis minska problemen som har varit med fladdermöss och duvor. 



Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter bostäder, tkr	2 046	1 967	1 967	1 967	1 967
Årets resultat, tkr	133	-62	179	160	125
Balansomslutning, tkr	5 344	5 507	5 733	5 633	5 588
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	591	569	569	569	569
Driftkostnad, kr/kvm *	567	528	524	519	478
Ränta, kr/kvm	13	13	14	22	30
Lån, kr/kvm	939	983	1 028	1 055	1 064
Fond för yttre underhåll, tkr	423	340	548	500	395
Likviditet %	365%	301%	351%	411%	323%
Soliditet %	34%	30%	30%	27%	25%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

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

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2021-01-01 med 6 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 591 kr/m² inklusive hushållsel.

DC



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	259 510	339 680	1 122 756	-61 525	1 660 421
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-61 525	61 525	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		83 000	-83 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat				133 296	133 296
Belopp vid årets utgång	259 510	422 680	978 231	133 296	1 793 717

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	978 231
Årets resultat	133 296
Summa till stämmans förfogande	1 111 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 111 527
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 269 307	2 178 856
Övriga rörelseintäkter	3	17 757	19 351
Summa rörelseintäkter		2 287 064	2 198 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 522 772	-1 287 865
Övriga externa kostnader	5	-202 656	-185 497
Underhåll enligt plan	6	0	-283 184
Personalkostnader och arvoden	7	-235 855	-354 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-151 503	-105 417
Summa rörelsekostnader		-2 112 786	-2 215 980
Rörelseresultat		174 278	-17 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 959	4 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 941	-48 360
Summa finansiella poster		-40 982	-43 752
Resultat efter finansiella poster		133 296	-61 525
Årets resultat		133 296	-61 525

Tilläggsupplysning

Årets resultat	133 296	-61 525
Reservering till fond yttre underhåll	-83 000	-75 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	283 184
Överskott	50 296	146 659

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2021-08-31	2020-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 516 547	3 499 551
Inventarier, verktyg och installationer	9	163 784	206 510
Summa materiella anläggningstillgångar		3 680 330	3 706 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 680 830	3 706 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 950	3 263
Övriga fordringar		18 986	4 135
Avräkningskonto HSB Östra		566 001	503 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 539	89 898
Summa kortfristiga fordringar		733 476	600 822
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	930 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar		930 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		1 663 476	1 800 822
SUMMA TILLGÅNGAR		5 344 306	5 507 383

DC



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		259 510	259 510
Fond för yttre underhåll		422 680	339 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		682 190	599 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		978 231	1 122 756
Årets resultat		133 296	-61 525
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 111 527	1 061 231
Summa eget kapital		1 793 717	1 660 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 094 794	3 248 886
Summa långfristiga skulder		3 094 794	3 248 886
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	154 092	154 092
Leverantörsskulder		30 071	75 471
Aktuella skatteskulder		6 011	4 391
Övriga skulder	15	3 025	9 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	262 597	354 422
Summa kortfristiga skulder		455 796	598 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 344 306	5 507 383

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,1 %

Passersystem 10 %

Avskrivning på 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.

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2020/2021

2019/2020

Årsavgifter	2 045 942	1 967 436
Hyror	126 450	121 250
Hysesbortfall	-1 100	-4 500
Kabel-TV	90 715	90 720
Gemensamhetslokal	250	750
Gästrum / Övernattningsrum	5 800	2 000
Övriga intäkter	1 250	1 200
Summa nettoomsättning	2 269 307	2 178 856

3 Övriga rörelseintäkter

2020/2021

2019/2020

Andrahandsuthyrningar	0	3 146
Överlåtelseavgift	11 381	7 693
Pantförskrivningsavgift	4 272	7 512
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 104	1 000
Övriga rörelseintäkter	17 757	19 351



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

4 Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Löpande underhåll	112 889	60 185
Elavgifter	231 378	278 082
Uppvärmningsavgifter	255 625	244 665
Vatten och avlopp	120 896	99 080
Sophämtning	65 381	62 553
Försäkringar	37 745	35 821
Tomträttsavgäld	174 544	55 632
Kabel-tv	188 355	188 281
Fastighetsskötsel, Grundavtal	140 691	32 841
Städ, Grundavtal	0	4 961
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	0	28 762
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	82 736	81 116
Förbrukningsinventarier	8 699	8 807
Förbrukningsmaterial	0	15 002
Leasing av anläggningstillgångar	103 833	92 076
Summa driftskostnader	1 522 772	1 287 865
5 Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Revisionsarvoden	15 463	9 370
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	110 620	109 637
Övriga förvaltningskostnader	29 202	10 186
Konsultarvoden	4 301	8 079
Medlemsavgift HSB	22 250	22 250
Möteskostnader	843	5 929
Överlåtelseavgift	15 653	7 693
Pantförskrivningsavgift	0	7 512
Kostnad för hemsida	4 106	4 840
Företags- och ansvarsförsäkringar	125	0
Inkasso	93	0
Summa övriga externa kostnader	202 656	185 497
6 Underhåll enligt plan	2020/2021	2019/2020
Underhåll enligt plan	0	283 184
Summa underhåll enligt plan	0	283 184



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

7 Personalkostnader och arvoden	2020/2021	2019/2020
Arvode styrelse	83 779	89 600
Arvode vicevärd	26 875	25 000
Arvode föreningsvald revisor	2 500	2 500
Övriga arvoden	72 380	164 160
Sociala avgifter	50 321	71 779
Utbildning, kurser och konferenser	0	978
Summa personalkostnader och arvoden	235 855	354 017

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1961	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 912 391	8 912 391
Årets investering byggnader passersystem	125 772	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 038 163	8 912 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 412 840	-5 314 544
Årets avskrivningar	-108 777	-98 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 521 616	-5 412 840
Utgående redovisat värde	3 516 547	3 499 551
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	395 000	395 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Totalt taxeringsvärde	42 795 000	42 795 000

Fastighetsbeteckning: Beckershov 4

OC



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

	2021-08-31	2020-08-31
9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	213 631	0
Årets investeringar	0	213 631
Utgående anskaffningsvärde	213 631	213 631
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 121	0
Årets avskrivning enligt plan	-42 726	-7 121
Utgående avskrivning enligt plan	-49 847	-7 121
Utgående redovisat värde	163 784	206 510
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 539	89 898
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 539	89 898
12 Övriga kortfristiga placeringar	2021-08-31	2020-08-31
Räntebärande konto HSB	930 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar	930 000	1 200 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Allén i Norrköping

725000-0911

13 Skulder till kreditinstitut

2021-08-31

2020-08-31

Låneinstitut

Ränta Konv datum

Stadshypotek AB	1,43	2024-01-30	305 000	427 000
Stadshypotek AB	1,40	2023-03-30	829 320	838 360
Stadshypotek AB	1,29	2023-06-30	1 367 100	1 381 960
Stadshypotek AB	1,49	2023-10-30	747 466	755 658

3 248 886

3 402 978

Nästa års amortering beräknas uppgå till

154 092

154 092

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till

0

0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 094 794

3 248 886

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

311 368

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)

2 783 426

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar

3 870 000

3 870 000

Summa ställda säkerheter

3 870 000

3 870 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2021-08-31

2020-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

154 092

154 092

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut

154 092

154 092

15 Övriga skulder

2021-08-31

2020-08-31

Personalens källskatt

0

3 552

Lagstadgade sociala avgifter

0

3 124

Medlemmars reparationsfond/inre fond

3 025

3 025

Summa övriga kortfristiga skulder

3 025

9 701

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång

3 025

3 025

Utgående värde

3 025

3 025



HSB - där möjligheterna bor

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna arvoden	0	122 607
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	37 436
Upplupna räntekostnader	3 729	3 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 052	9 874
Förskottsbetalda hyror och avgifter	180 236	175 528
Avtalsplacerade betalningar	1 580	5 065
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 597	354 422

Norrköping ²⁰²¹⁻¹²⁻²⁰

.....
André Lundin

.....
Rebecka Holmström

.....
Joachim Ovinder

.....
Christine Tuvéne

.....
Michael Viklander

.....
Dennis Åberg Skender

Vår revisionsberättelse har lämnats ²⁰²¹⁻¹²⁻²⁸

.....
Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor

.....
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Allén i Norrköping, org.nr. 725000-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Allén i Norrköping för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

cc

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 Allén i Norrköping för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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 tillsä till 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 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.

Norrköping den 28/12 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Aliz Kobza
Av föreningen vald revisor