



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Vidablick i Norrköping

Org.nr. 725000-0788

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019/2020

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 3 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 december 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Mats Dahlquist	ordförande	
Peter Eriksson	vice ordförande	i tur att avgå
Maria Malmström Karlsson	sekreterare	
Anitha Siverstedt	ledamot	
Martin Andersson	ledamot	i tur att avgå
Eva Dahlquist	ledamot	
Per Nordin	ledamot utsedd av HSB	
Niclas Vieweg	suppleant	i tur att avgå
Gunilla Ljungholm	suppleant	i tur att avgå
Per Holm	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Mats Dahlquist, Maria Malmström Karlsson, Eva Dahlquist, Peter Eriksson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Max Köhler med Daniel Alström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

cc



HSB – där möjligheterna bor

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Mats Dahlquist, Peter Eriksson, Anitha Siverstedt som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Maria Malmström Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Fredrik Eriksson (sammankallande), Sofia Stolt och Jörgen Österlund.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar sju fastigheter i kv. Sikten nr 1 och Skopan nr 2 och 3, i Norrköpings kommun med adress Rösgången 6 och 1-27 samt Skiftesgången 1-11 och 2-12. Husen färdigställdes år 1958-61 och innehåller 298 bostäder om 19 544 m², lokaler om 2 887 m². Av 298 lägenheter är det två som inte är upplåtna som bostadsrätter vid räkenskapsårets slut. En av dessa är upplåten som bostadsrätt den 1 oktober 2020. Antalet garageplatser är 80 st. varmgarage och 30 st. kallgarage och antalet parkeringsplatser 188 st. Utöver 298 lägenheter är Frisersalongen S Adolfsson bostadsrättshavare. Föreningen har även en hyresrättslokal.

Lägenhetsfördelning:

73 st.	1 rum och kök
71 st.	2 rum och kök
91 st.	3 rum och kök
59 st.	4 rum och kök
4 st.	5 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasadrenovering, byte av fönster och balkonger	1995
Byte av stamledningar, renovering av badrum	1995
Omläggning av tak	2003
Renovering av samtliga tvättstugor och torkrum	2006
Renovering av värmesystem	2010-2013
Byte av lägenhetsdörrar, montering av postboxar	2011
Nytt ventilationssystem	2012
Uppförande av utegym, ny trappa Rösgången 6	2015
Ny ventilation i Bullerbyns förskola och HSB:s områdeskontor	2015
Renovering av lekplats, rengöring av fasader	2015
Nytt sopsystem och nya miljörum	2015
Renovering av kallgarage	2016/2017
Renovering av vice värdsexpedition, förskolan Bullerbyn	2016/2017
Byte av fyra kulvertar, inkl. asbestsanering	2017/2018
Värmeposter, kabeldragningar till elplatser bilar	2017/2018
Åtgärder för att minska kyla och drag	2017/2018
Nybyggnation av 7 nya lägenheter	2018/2019
Kulvertbyte	2018/2019
OVK-besiktning, rensning ventilation	2018/2019
Nya källardörrar samtliga fastigheter	2018/2019
Nya dörrar förskolan Bullerbyn	2018/2019

te



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Comhem	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Eva Dahlquist fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under augusti 2020 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Renovering alla undercentraler	615 162 kr
Byte av värmekulvert A-G hus	426 764 kr
Underspolning lägenheter	294 183 kr
Nya tvättmaskiner, underhåll torktumlare	284 554 kr

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

Övrig föreningsinformation

Föreningens medlemmar har möjlighet att hyra en gästlägenhet samt även en gemensamhetslokal som kan användas för diverse tillställningar.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och två bostadsrätter upplåtits. Vid räkenskaps-årets utgång var medlemsantalet 403 (401). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderings-behov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna med 2 %, garage och p-platser med 15 %, extraförråd och hobbyrum med 10 kr/månad. Alla höjningar sker fr.om. 1 januari 2021.

Tomträttsavtal:

Sikten 1	199 500 kr/år, t.o.m. 2037-12-31
Skopan 2	572 250 kronor/år, t.o.m. 2038-12-31
Skopan 3	498 750 kronor/år, t.o.m. 2039-12-31

cc



Under kommande år inleds projektering gällande renovering av fasaden på A-huset, Rösgången 6. Hösten 2020 kommer vice värdsexpeditionen att flyttas till en annan lokal på Rösgången 6. Nuvarande expeditionslokal är tänkt att göras om till två cykelrum. Ett rum avsett för elcyklar och dyrare cyklar med ca 10 platser. Dessa får hyras för en liten summa. De som hyr platser får en nyckel till rummet (mot en depositionsavgift). Det andra rummet blir cykelrum för boende i B-huset, Rösgången 1-15, där det i nuläget är brist på cykelplatser.

Hyresavtal med Föräldrakooperativet Bullerbyn avseende lokal för förskoleverksamhet gäller till 2022-06-30.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	12 678	12 180	11 785	11 785	11 785
Årets resultat, tkr	-244	-137	-423	1 085	1 513
Balansomslutning, tkr	61 909	60 299	58 309	50 161	49 318
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm**	658	643	613	613	613
Driftkostnad, kr/kvm *	483	469	462	440	
Ränta, kr/kvm	18	18	15	16	
Lån, kr/kvm	1 767	1 803	1 824	1 456	
Fond för yttre underhåll, tkr	4 582	5 686	6 481	7 643	8 191
Likviditet %	427%	369%	369%	329%	
Soliditet %	32%	29%	24%	29%	

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.

** Årsavgiften kr/kvm är beräknad på de lägenheter som idag är upplåtna som bostadsrätter, dvs. ytan på 296 (294) lägenheter och nuvarande årsavgifter.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 2,3 %. Hyra för p-platser och garage höjdes med 20 kr/månad fr.o.m. 2019-01-01. Även extraförråd och hobbylokaler höjdes med mindre belopp fr.o.m. 2019-01-01.

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 658 kr/m² exklusive hushållsel.

cc



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	1 249 203	3 540 907	5 686 140	7 110 147	-137 369	17 449 028
Årets upplåtelse	6 086	2 418 404				2 424 490
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				-137 369	137 369	0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			1 163 000	-1 163 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			-2 267 005	2 267 005		0
Årets resultat					-243 792	-243 792
Belopp vid						
årets utgång	1 255 289	5 959 311	4 582 135	8 076 783	-243 792	19 629 727

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 076 783
Årets resultat	-243 792
Summa till stämmans förfogande	7 832 991

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	7 832 991
-----------------------------------	-----------

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

cc

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	14 226 947	13 711 981
Övriga rörelseintäkter	3	235 553	235 809
Summa rörelseintäkter		14 462 500	13 947 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 547 091	-9 329 281
Övriga externa kostnader	5	-758 670	-744 796
Underhåll enligt plan	6	-2 267 005	-1 896 724
Personalkostnader och arvoden	7	-517 332	-439 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 231 498	-1 271 366
Summa rörelsekostnader		-14 321 596	-13 681 482
Rörelseresultat		140 903	266 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 150	9 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 845	-412 940
Summa finansiella poster		-384 695	-403 677
Resultat efter finansiella poster		-243 792	-137 369
Årets resultat		-243 792	-137 369

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-243 792	-137 369
Reservering till fond yttre underhåll	-1 163 000	-1 102 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 267 005	1 896 724
Överskott	860 213	657 355

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vidablick i Norrköping

725000-0788

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	47 201 306	48 432 804
Summa materiella anläggningstillgångar		47 201 306	48 432 804
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 201 806	48 433 304
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24
Övriga fordringar		4 001	14 653
Avräkningskonto HSB Östra		4 042 746	4 308 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	610 472	592 579
Summa kortfristiga fordringar		4 657 219	4 916 008
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	10 050 000	6 950 000
Summa kortfristiga placeringar		10 050 000	6 950 000
Summa omsättningstillgångar		14 707 219	11 866 008
SUMMA TILLGÅNGAR		61 909 025	60 299 312

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vidablick i Norrköping

725000-0788

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 255 289	1 249 203
Upplåtelseavgifter		5 959 311	3 540 907
Fond för yttre underhåll		4 582 135	5 686 140
Summa bundet eget kapital		11 796 735	10 476 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 076 783	7 110 147
Årets resultat		-243 792	-137 369
Summa fritt eget kapital		7 832 991	6 972 778
Summa eget kapital		19 629 727	17 449 028
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	30 743 344	18 697 706
Summa långfristiga skulder		30 743 344	18 697 706
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	8 895 551	21 748 245
Leverantörsskulder		641 598	523 220
Aktuella skatteskulder		50 583	43 567
Övriga skulder	14	654 942	642 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 293 281	1 195 202
Summa kortfristiga skulder		11 535 955	24 152 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 909 025	60 299 312

cc

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 och kvartershus 1,34 %

Garage 2,37 %

Markanläggningar (molucker och p-platser) 5 %

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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 20 502 tkr.

2 Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	12 715 570	12 215 619
Hyror	1 046 241	1 050 396
Avgiftsbortfall	-52 164	-17 687
Hysesbortfall	-38 294	-129 495
Elavgifter	563 322	605 373
Gemensamhetslokal	10 000	5 200
Gästrum / Övernattningsrum	15 050	15 000
Uthyrningstillägg	4 500	4 500
Avsättning till inre fond	-37 278	-36 925
Summa nettoomsättning	14 226 947	13 711 981

3 Övriga rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrningar	7 100	0
Överlåtelseavgift	27 066	41 126
Pantförskrivningsavgift	21 093	17 925
Bonus	0	137 261
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	2 965	3 660
Återbäring Länsförsäkringar	43 832	35 837
Ersättning från försäkringsbolag	133 497	0
Övriga rörelseintäkter	235 553	235 809

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation försäkringsärende	185 370	33 823
Löpande underhåll	712 474	835 315
Elavgifter	1 272 258	1 401 069
Uppvärmningsavgifter	2 262 754	2 431 832
Vatten och avlopp	644 563	657 120
Sophämtning	501 915	479 520
Övrig renhållning	10 210	0
Försäkringar	240 019	230 770
Tomträttsavgäld	1 143 920	743 768
Arrendeavgifter	15 986	16 984
Kabel-tv	114 705	109 798
Snörenhållning	94 878	156 346
Fastighetsskötsel	1 768 081	1 735 115
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	464 323	460 786
Förbrukningsinventarier	101 251	35 019
Övriga kostnader	14 384	2 017
Summa driftskostnader	9 547 091	9 329 281
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	26 017	21 833
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	400 216	389 395
Övriga förvaltningskostnader	84 266	77 002
Konsultarvoden	82 261	74 964
Medlemsavgift HSB	102 660	101 120
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 258	3 888
Möteskostnader	6 189	10 191
Fritidsverksamhet	2 875	6 351
Överlåtelseavgift	48 159	59 051
Kreditupplysning	380	965
Inkasso	389	36
Summa övriga externa kostnader	758 670	744 796
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	2 267 005	1 896 724
Summa underhåll enligt plan	2 267 005	1 896 724

cc

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	126 910	85 907
Arvode vicevärd	232 560	204 288
Arvode föreningsvald revisor	1 898	1 188
Övriga arvoden	43 203	50 396
Sociala avgifter	112 761	97 536
Summa personalkostnader och arvoden	517 332	439 315

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och markanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 421 121	73 322 576
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 591 263	1 591 263
Årets investering byggnader, nya lägenheter	0	5 515 183
Årets omklassificering, nya lägenheter	0	6 583 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 012 384	87 012 384
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-38 579 580	-37 308 213
Avskrivningar på byggnader	-1 151 935	-1 191 803
Avskrivningar på markanläggningar	-79 563	-79 563
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 811 078	-38 579 580
Utgående redovisat värde	47 201 306	48 432 804
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	154 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 302 000	3 534 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 510 000	1 510 000
Totalt taxeringsvärde	244 812 000	243 044 000

Fastighetsbeteckning: Sikten 1, Skopan 2, Skopan 3

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

cc

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetald kabel-TV/bredband	11 625	9 495
Förutbetald försäkring	81 295	77 428
Förutbetald fastighetsförvaltning	221 255	217 730
Förutbetald tomträttsavgäld	105 875	74 229
Upplupna intäkter	172 501	201 862
Övriga förutbetalda kostnader	17 921	11 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	610 472	592 579
11 Övriga kortfristiga placeringar	2020-08-31	2019-08-31
Räntebärande konto HSB	10 050 000	6 950 000
Summa kortfristiga placeringar	10 050 000	6 950 000

cc

12 Skulder till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Statshypotek AB	1,00	2022-01-30	10 102 706	10 334 950
Statshypotek AB	0,67	2021-03-01	4 513 845	4 561 993
Statshypotek AB	1,34	2023-03-30	2 865 000	2 925 000
Statshypotek AB	1,04	2023-01-30	12 765 486	13 073 090
Statshypotek AB	1,34	2023-03-30	5 730 000	5 850 000
Statshypotek AB	0,67	2021-03-01	3 661 858	3 700 918
			39 638 895	40 445 951
Nästa års amortering beräknas uppgå till			807 056	807 056
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			8 088 495	20 941 189
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			30 743 344	18 697 706
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 228 224	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			35 603 615	
Fastighetsinteckningar			43 269 000	43 269 000
Summa ställda säkerheter			43 269 000	43 269 000

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2020-08-31 2019-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	807 056	807 056
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	8 088 495	20 941 189
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 895 551	21 748 245

14 Övriga skulder 2020-08-31 2019-08-31

Personalens källskatt	23 203	20 253
Lagstadgade sociala avgifter	19 722	17 611
Övriga skulder	1 021	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	610 996	604 480
Summa övriga kortfristiga skulder	654 942	642 344
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	604 480	595 430
Uttag under året	-30 762	-27 875
Avsättning	37 278	36 925
Utgående värde	610 996	604 480

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2020-08-31 2019-08-31

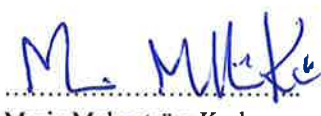
Upplupna arvoden	15 030	5 172
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	3 823	1 130
Upplupna räntekostnader	51 408	49 470
Förutbetalda hyresintäkter	636	636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 382	35 231
Förskottsbetalda hyror och avgifter	1 192 002	1 103 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 293 281	1 195 202

cc

Norrköping 2020-10-28



Mats Dahlquist



Maria Malmström Karlsson



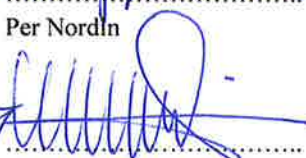
Peter Eriksson



Per Nordin



Anitha Siverstedt



Martin Andersson



Eva Dahlquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-12



Max Köhler

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vidablick i Norrköping, org.nr. 725000-0788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831.

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 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, 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 Vidablick i Norrköping för räkenskapsåret 20190901-20200831 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 revisionssed 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 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.

Norrköping den 12/11 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Max Köhler
Av föreningen vald revisor