

STYRELSEN FÖR HSB Bostadsrättsförening Skepparegården i Norrköping

Org. nr: 725000-0762

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret
2020-09-01 – 2021-08-31





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrköping

Org.nr 725000-0762

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 277 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Investeringsbehov 170 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
 Skuldsättning 3456 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 171 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 738 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

7810

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 2018-12-19. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2021.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Maud Ohlén	ordförande
Daniel Andersson	vice ordförande
Bo Jung	sekreterare
Kristina Malmberg	studieorganisatör
Roland Gustavsson	ledamot utsedd av HSB
Göran Vallin	suppleant
Anna Salinder	suppleant
Leif Tyrén	suppleant
Wille Williams	suppleant

Firmatecknare har varit Maud Ohlén, Bo Jung, Göran Vallin och Roland Gustavsson. Firman tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Ulla Winge med Pär Hollertz som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Maud Ohlén som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Bo Jung som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Angela Jonsson, sammankallande samt Mirna Bakija.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv Danzig 22, med adresser Skepparegatan 9 A-D samt Trädgårdsgatan 42 i Norrköpings kommun. Huset färdigställdes år 1957 och innehåller 79 bostäder om 5 041 m², lokaler om 1 185 m² samt 64 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kokvrå
36 st.	2 rum och kök
16 st.	3 rum och kök
4 st.	4 rum och kök

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

1989: Fasadenovering, nybyggnation av balkonger och burspråk samt ombyggnad av lokaler till 3 bostadsrättslägenheter.

2006: Elarbeten för övergång till kollektiv elmätning.

2008: Stamrenovering och uppförande av ett miljöhus

2010: Renovering - modernisering av hissar

2011: gjordes en upprustning av den yttre miljön

2017: Ommålning av tak inklusive installation av obligatoriska fallskydd.

2018: Solcellsanläggning, renovering av pumpgrop.

2019: Påbörjat byte av hissar, renovering av en lokal på Trädgårdsgatan 42.

2020: Slutfört byte av hissar

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Trygghansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Göran Vallin fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har genomförts maj 2021. Radiatorer i trapphus är monterade. Frånluftsfläkt och styrutrustning är utbytta.

Underhåll/investeringar

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 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 117 (113). 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 2021/2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2021/2022 enligt styrelsebeslut.

Flerårsöversikt

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter bostäder, tkr	3 722	3 722	3 722	3 722	3 722
Årets resultat, tkr	642	1 179	645	-15	884
Balansomslutning, tkr	34 309	32 201	29 622	29 179	29 508
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	738	738	738	738	738
Driftkostnad, kr/kvm *	393	398	423	436	396
Ränta, kr/kvm	35	37	37	42	53
Lån, kr/kvm	3 456	2 946	2 991	3 038	3 086
Fond för yttre underhåll, tkr	4 249	4 151	3 986	4 202	5 047
Likviditet %	774%	347%	751%	709%	765%
Soliditet %	34%	35%	34%	32%	32%

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.

Beräkningen baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 738 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	470 288	984 320	4 151 153	4 364 751	1 178 706	11 149 219
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 178 706	-1 178 706	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			164 000	-164 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-65 883	65 883		
Årets resultat					641 528	641 528
Belopp vid årets utgång	470 288	984 320	4 249 270	5 445 340	641 528	11 790 747

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 445 340
Årets resultat	641 528
Summa till stämmans förfogande	6 086 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 086 869
-----------------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 338 750	4 335 683
Övriga rörelseintäkter	3	38 600	18 003
Summa rörelseintäkter		4 377 350	4 353 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 004 794	-2 066 937
Övriga externa kostnader	5	-311 309	-285 716
Underhåll enligt plan	6	-65 883	0
Personalkostnader och arvoden	7	-130 809	-128 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-568 359	-488 127
Övriga rörelsekostnader	8	-451 228	0
Summa rörelsekostnader		-3 532 382	-2 968 794
Rörelseresultat		844 968	1 384 893
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 083	26 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 523	-232 989
Summa finansiella poster		-203 440	-206 187
Resultat efter finansiella poster		641 528	1 178 706
Årets resultat		641 528	1 178 706

Tilläggsupplysning

Årets resultat	641 528	1 178 706
Reservering till fond yttre underhåll	-164 000	-165 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	65 883	0
Överskott	543 411	1 013 706

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 Skepparegården i Norrk.

725000-0762

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021-08-31	2020-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 727 177	19 198 616
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	0	2 589 160
Summa materiella anläggningstillgångar		23 727 177	21 787 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 727 677	21 788 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 627	1 725
Övriga fordringar		1 043 508	34 746
Avräkningskonto HSB Östra		5 112 826	7 267 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 261	108 305
Summa kortfristiga fordringar		6 281 222	7 412 542
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	4 300 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 300 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		10 581 222	10 412 542
SUMMA TILLGÅNGAR		34 308 899	32 200 818

MS
Björn



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

725000-0762

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 288	470 288
Upplåtelseavgifter		984 320	984 320
Fond för yttre underhåll		4 249 270	4 151 153
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 703 878	5 605 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 445 340	4 364 751
Årets resultat		641 528	1 178 706
<i>Summa fritt eget kapital</i>		6 086 869	5 543 457
Summa eget kapital		11 790 747	11 149 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 273 593	14 494 705
Summa långfristiga skulder		15 273 593	14 494 705
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	6 241 324	3 848 976
Leverantörsskulder		36 506	1 324 873
Aktuella skatteskulder		13 190	13 713
Övriga skulder	16	543 552	512 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	409 987	856 438
Summa kortfristiga skulder		7 244 560	6 556 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 308 899	32 200 818

MS
88 MO.

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,54 %

Hissar 3,3 %

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

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 2 053 451 kr.

2 Nettoomsättning	2020/2021	2019/2020
Årsavgifter	3 721 560	3 721 559
Hyrer	676 148	670 751
Hysesbortfall	-13 325	-10 950
Intäkter konsumtionsavgift	10 800	12 150
Övriga intäkter	3 350	1 955
Avsättning till inre fond	-59 783	-59 783
Summa nettoomsättning	4 338 750	4 335 683

3 Övriga rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Överlåtelseavgift	20 867	9 405
Pantförskrivningsavgift	10 433	6 077
Bonus	3 075	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 225	2 521
Övriga rörelseintäkter	38 600	18 003

4 Driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Löpande underhåll	132 951	143 820
Elavgifter	249 772	278 183
Uppvärmningsavgifter	663 213	659 456
Vatten och avlopp	152 265	150 664
Sophämtning	71 076	69 508
Övrig renhållning	613	0
Försäkringar	85 067	81 077
Kabel-tv	91 357	83 647
Fastighetsskötsel	371 488	391 965
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	185 241	182 871
Övriga kostnader	1 750	25 746
Summa driftskostnader	2 004 794	2 066 937

5 Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Revisionsarvoden	9 375	9 638
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	200 448	198 667
Övriga förvaltningskostnader	18 868	24 434
Konsultarvoden	13 943	4 708
Medlemsavgift HSB	30 830	30 830
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	574
Möteskostnader	4 262	4 300
Medlemsaktiviteter	925	425
Överlåtelseavgift	23 206	6 743
Pantförskrivningsavgift	8 094	5 398
Mobiltelefon	1 358	0
Summa övriga externa kostnader	311 309	285 716

6 Underhåll enligt plan	2020/2021	2019/2020
Underhåll enligt plan	65 883	0
Summa underhåll enligt plan	65 883	0

7 Personalkostnader och arvoden	2020/2021	2019/2020
Arvode styrelse	39 330	41 106
Arvode vicevärd	67 734	66 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Kostnadsersättningar	2 910	1 110
Sociala avgifter	17 835	16 798
Summa personalkostnader och arvoden	130 809	128 014

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Övriga rörelsekostnader	2020/2021	2019/2020
Förlust vid utrangering av hissar	451 228	0
Summa övriga rörelsekostnader	451 228	0
9 Byggnader och mark	2021-08-31	2020-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 674 658	31 674 658
Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
Årets investering byggnader (nya hissar)	5 548 149	0
Årets försäljning/utrangering	-668 437	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 232 370	32 352 658
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 154 042	-12 665 915
Avskrivningar på byggnader	-568 359	-488 127
Återförda avskrivningar utrangeringar	217 209	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 505 193	-13 154 042
Utgående redovisat värde	23 727 177	19 198 616
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 619 000	3 619 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 379 000	3 379 000
Totalt taxeringsvärde	75 998 000	75 998 000
Fastighetsbeteckning: Danzig 22		
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggni	2021-08-31	2020-08-31
Ingående värde	2 589 160	0
Årets investering	-2 589 160	2 589 160
Utgående redovisat värde	0	2 589 160

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 261	108 305
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 261	108 305
13 Övriga kortfristiga placeringar		2021-08-31	2020-08-31
Räntebärande konto HSB		4 300 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 300 000	3 000 000
14 Skulder till kreditinstitut		2021-08-31	2020-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,66% 2020-12-03		1 041 976
Stadshypotek AB	1,44% 2023-03-01	2 519 880	2 580 600
Stadshypotek AB	1,33% 2022-12-01	2 417 829	2 444 325
Stadshypotek AB	1,72% 2020-12-30		2 583 900
Stadshypotek AB	0,81% 2023-03-01	2 312 943	2 338 431
Stadshypotek AB	1,37% 2024-03-01	2 300 345	2 325 145
Stadshypotek AB	1,13% 2021-12-01	2 538 510	2 598 242
Stadshypotek AB	0,94% 2022-06-30	2 405 198	2 431 062
Stadshypotek AB	0,47% 2021-12-03	1 030 712	
Stadshypotek AB	0,76% 2025-12-01	3 465 000	
Stadshypotek AB	0,52% 2023-12-30	2 524 500	
		21 514 917	18 343 681
Nästa års amortering beräknas uppgå till		363 764	293 764
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 877 560	3 555 212
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		15 273 593	14 494 705
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 455 056	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		19 696 097	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		21 826 000	21 826 000
Summa ställda säkerheter		21 826 000	21 826 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2021-08-31	2020-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	363 764	293 764
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	5 877 560	3 555 212
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 241 324	3 848 976
16 Övriga skulder	2021-08-31	2020-08-31
Momsskuld	372	1 389
Personalens källskatt	5 295	5 190
Lagstadgade sociala avgifter	1 802	1 766
Övriga kortfristiga skulder	27 090	21 892
Medlemmars reparationsfond/inre fond	508 993	482 657
Summa övriga kortfristiga skulder	543 552	512 895
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	482 657	459 364
Uttag under året	-33 447	-36 489
Avsättning	59 783	59 783
Utgående värde	508 993	482 657

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	30 246	29 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 793	473 119
Förskottsbetalda hyror och avgifter	337 190	340 534
Avtalsplacerade betalningar	4 758	13 495
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 987	856 438

Norrköping *21/2/19*

Maud Ohlén
Maud Ohlén

Daniel Andersson
Daniel Andersson

Bo Jung
Bo Jung

Kristina Malmberg
Kristina Malmberg

Roland Gustavsson
Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *22/01/31*

Ulla Winge
Ulla Winge
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skepparegården i Norrköping, org.nr. 725000-0762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skepparegården 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 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 3-15).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risker 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 Skepparegården 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 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 trygghetssätt.

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 31 / 01 2022



Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Winge
Av föreningen vald revisor