

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Statsrådet i Norrköping

Org.nr. 725000-1109

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 2019-08-29. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägget sedan juli 2019. Observera att detta inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-01-27.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Barbro Mattson	Ordförande	i tur att avgå
Patrick Andersson	Vice ordförande	i tur att avgå
Gunilla Stefan	Sekreterare	
Göran Hanning	Ledamot	
Peter Erlandsson	Ledamot, utsedd av HSB	
Caroline Andersson	Suppleant	
Martti Keskisärkkä	Suppleant	i tur att avgå
Gunnel Törnstrand	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Barbro Mattson, Patrick Andersson, Gunilla Stefan och Göran Hanning, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Ann-Cristin Karlsson med Annette Noack som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Barbro Mattson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Patrick Andersson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Maria Stenström (sammankallande) och Inger Norberg.



Studie- och fritidsverksamhet

Aktiviteter anordnade under året redovisas i separat bilaga.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Statsrådet 7 i Norrköpings kommun med adresser von Leesengatan 3 och 5 och Mobecksgatan 2. Husen färdigställdes år 1942 och innehåller 100 bostäder om 4 871,5 m².

Lägenhetsfördelning:

5 st.	1 rum och kök
72 st.	2 rum och kök
23 st.	3 rum och kök

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

1992-93 Fastigheterna genomgick en omfattande ombyggnad. Ombyggnaden avsåg fasader och balkonger, byte av fönster, byte av takbeläggning, installation av hissar, renovering av badrum och kök samt lokaler i källarplan, utbyte av rörinstallationer, utbyte och komplettering av elinstallationer samt ändring av ventilationssystem. Kostnaden för ombyggnaden, 28 463 000 kr, är aktiverad på fastigheten.

2006 Uppgrävning och byte av vattenledning.

2007 Föreningen övergick till kollektiv mätning av hushållsel.

2009 Renovering av balkongplattor.

2010 Byte av termostatventiler.

2011 Vatten- och energibesparande åtgärder utfördes.

2012 Renovering av tvättstugorna och källargångarna.

2014 Byte av belysningsarmaturer till närvarostyrda LED-armaturer.

2015 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 3 A-B-C

2016 Modernisering av hissarna på von Leesengatan 5 A-B-C

2017 Modernisering av hissarna på Mobecksgatan 2 A-B-C

2018 Installation av solcellsanläggning

2019 Byte av cirkulationspump

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Kone	Serviceavtal hissar
ComHem	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Patrick Andersson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-03.

Nx

Underhåll/investeringar

Under verksamhetsåret 2019/2020 har föreningen installerat hjälpmedel för att optimera energiförbrukningen. Denna utrustning består av en DUC (dataundercentral) samt temperaturgivare som monterats i samtliga lägenheter. Detta öppnar för att styrelsen i framtiden kommer att kunna följa och därefter reglera värmeflödet i fastigheten. Investeringen uppgick till 204 tkr och kommer att skrivas av på 10 år.

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 15 (14) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 114 (115). 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 2020/2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter tills vidare.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder, tkr	4 606	4 604	4 805	4 805	
Årets resultat, tkr	749	629	572	775	559
Balansomslutning, tkr	24 934	24 901	24 900	24 939	24 352
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	986	986	986	986	
Driftkostnad, kr/kvm *	581	574	573	535	
Ränta, kr/kvm	50	50	73	137	
Lån, kr/kvm	3 552	3 730	3 893	4 001	
Fond för yttre underhåll, tkr	3 690	3 283	2 906	3 063	
Likviditet %	286%	271%	255%	323%	
Soliditet %	26%	23%	21%	19%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl 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. Talet bör aldrig vara under noll.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2015-10-01 med 7 %. Höjningen föranleddes av ökade avskrivningskostnader pga. det nya K3-regelverket. Genomsnittlig årsavgift är 986 kr/m².

Det goda ekonomiska läget under verksamhetsåret gjorde att föreningen hade en halv avgiftsfri månad under juli 2020.

Ny

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid						
årets ingång	208 065	70 980	3 282 727	1 647 894	628 555	5 838 222
Resultatdisposition						
enligt föreningsstämman				628 555	-628 555	0
Extra reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt stämmobeslut 2020-01-27			179 480	-179 480		0
Reservering till fond						
för yttre underhåll						
enligt underhållsplan			228 000	-228 000		0
Ianspråkstagande						
av fond för yttre						
underhåll			0	0		0
Årets resultat					748 947	748 947
Belopp vid						
årets utgång	208 065	70 980	3 690 207	1 868 970	748 947	6 587 170

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 868 970
Årets resultat	748 947
Summa till stämmans förfogande	2 617 917

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 617 917
-----------------------------------	-----------

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

MA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

725000-1109

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 626 832	4 633 387
Övriga rörelseintäkter	3	60 306	90 470
Summa rörelseintäkter		4 687 137	4 723 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 352 158	-2 344 184
Övriga externa kostnader	5	-290 283	-275 549
Underhåll enligt plan	6	0	-179 480
Personalkostnader och arvoden	7	-186 997	-175 965
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-880 736	-888 420
Summa rörelsekostnader		-3 710 174	-3 863 597
Rörelseresultat		976 964	860 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 777	12 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 793	-244 678
Summa finansiella poster		-228 016	-231 704
Resultat efter finansiella poster		748 947	628 555
Årets resultat		748 947	628 555

Tilläggsupplysning

Årets resultat	748 947	628 555
Reservering till fond yttre underhåll	-228 000	-221 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	179 480
Överskott	520 947	587 035

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

MX



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

725000-1109

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-08-31	2019-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 465 401	20 141 886
Summa materiella anläggningstillgångar		19 465 401	20 141 886
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 465 901	20 142 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 751	8 395
Övriga fordringar		1 958	1 000
Avräkningskonto HSB Östra		540 632	476 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 298	208 909
Summa kortfristiga fordringar		765 639	694 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	4 702 243	4 063 685
Summa kassa och bank		4 702 243	4 063 685
Summa omsättningstillgångar		5 467 882	4 758 419
SUMMA TILLGÅNGAR		24 933 783	24 900 805

MX



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Statsrådet i Norrköping

725000-1109

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 065	208 065
Upplåtelseavgifter		70 980	70 980
Fond för yttre underhåll		3 690 207	3 282 727
Summa bundet eget kapital		3 969 252	3 561 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 868 970	1 647 894
Årets resultat		748 947	628 555
Summa fritt eget kapital		2 617 917	2 276 450
Summa eget kapital		6 587 170	5 838 222
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 897 138	17 303 470
Summa långfristiga skulder		14 897 138	17 303 470
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 406 332	868 460
Leverantörsskulder		377 546	224 071
Aktuella skatteskulder		18 037	12 339
Övriga skulder	13	257 431	250 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	390 129	403 903
Summa kortfristiga skulder		3 449 476	1 759 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 933 783	24 900 805

na

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 2,63 %

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 7 705 000 kr.

2 Nettoomsättning

2019/2020

2018/2019

Årsavgifter	4 605 846	4 604 421
Hyror	29 460	29 460
Intäkter gemensamhetslokal	3 250	9 750
Elintäkt solcellsanläggning	3 323	4 803
Avsättning till inre fond	-15 048	-15 048
Summa nettoomsättning	4 626 832	4 633 387

3 Övriga rörelseintäkter

2019/2020

2018/2019

Andrahandsuthyrningar	4 268	6 202
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	22 795	29 235
Bonus HSB	12 327	32 758
Återbäring försäkringsbolag	18 425	12 897
Övriga intäkter, solcellsanläggning	2 305	8 828
Övriga intäkter	186	550
Övriga rörelseintäkter	60 306	90 470

m

4 Driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Reparation, förbrukningsmaterial mm	848	1 375
Löpande underhåll	96 869	109 757
Elavgifter	260 962	275 755
Uppvärmningsavgifter	829 988	915 155
Vatten och avlopp	212 814	158 306
Sophämtning	86 391	91 707
Övrig renhållning	4 100	4 100
Försäkringar	116 995	95 449
Kabel-tv	41 998	41 973
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	161 643	104 310
Fastighetsskötsel	389 162	398 367
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	147 790	142 590
Förbrukningsinventarier	2 598	5 339
Summa driftskostnader	2 352 158	2 344 184
5 Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Revisionsarvoden	10 043	9 180
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	173 884	169 183
Övriga förvaltningskostnader	9 706	7 962
Konsultarvoden	11 828	0
Medlemsavgift HSB	37 430	37 430
Övriga kostnader, avdragsgilla	4 805	4 339
Möteskostnader	5 046	10 139
Medlemsaktiviteter	9 621	9 907
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	22 804	27 409
Inkassokostnader	5 116	0
Summa övriga externa kostnader	290 283	275 549
6 Underhåll enligt plan	2019/2020	2018/2019
Underhåll enligt plan	0	179 480
Summa underhåll enligt plan	0	179 480

NA

7 Personalkostnader och arvoden	2019/2020	2018/2019
Arvode styrelse	64 850	60 700
Arvode vicevärd	62 000	60 000
Arvode föreningsvald revisor	8 100	7 900
Övriga arvoden	13 300	11 700
Sociala avgifter	37 769	35 665
Utbildning	978	0
Summa personalkostnader och arvoden	186 997	175 965

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1942	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 316 287	33 316 287
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Årets investering byggnader (energibesparande åtgärder)	204 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 655 538	33 451 287
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 309 401	-12 420 981
Årets avskrivningar	-880 736	-888 420
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 190 137	-13 309 401
Utgående redovisat värde	19 465 401	20 141 886
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	489 000	489 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000
Totalt taxeringsvärde	64 489 000	64 489 000

Fastighetsbeteckning: Statsrådet 7

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

MA

10 Kassa och bank		2020-08-31	2019-08-31
SBAB		4 702 243	4 063 685
Summa kassa och bank		4 702 243	4 063 685
11 Skulder till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,91 2021-03-30	1 652 496	1 767 120
Stadshypotek AB	1,32 2022-03-30	5 220 000	5 460 000
Stadshypotek AB	1,32 2022-10-30	3 310 662	3 459 454
Stadshypotek AB	1,31 2023-07-30	1 600 000	1 800 000
Stadshypotek AB	1,09 2024-07-30	1 457 931	1 534 663
Stadshypotek AB	1,75 2024-09-01	4 062 381	4 150 693
		17 303 470	18 171 930
Nästa års amortering beräknas uppgå till		868 460	868 460
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		1 537 872	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		14 897 138	17 303 470
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		3 473 840	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lå		12 961 170	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		29 997 000	29 997 000
Summa ställda säkerheter		29 997 000	29 997 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2020-08-31	2019-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		868 460	868 460
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		1 537 872	0
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 406 332	868 460

mx

13 Övriga skulder	2020-08-31	2019-08-31
Redovisningskonto för moms	329	281
Personalens källskatt	0	3 510
Lagstadgade sociala avgifter	0	1 195
Medlemmars reparationsfond/inre fond	257 102	245 355
Summa övriga kortfristiga skulder	257 431	250 341
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	245 355	231 316
Uttag under året	-3 300	-1 009
Avsättning	15 048	15 048
Utgående värde	257 102	245 355
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	15 356	16 131
Förutbetalda hyresintäkter	2 250	2 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 043	11 374
Förskottsbetalda hyror och avgifter	362 480	374 148
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390 129	403 903

NA

Norrköping 2020-11-27



Barbro Mattson



Patrick Andersson



Göran Hanning



Gunilla Stefan



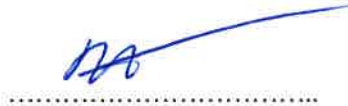
Peter Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-27



Ann-Cristin Karlsson

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Statsrådet i Norrköping, org.nr. 725000-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Statsrådet i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31.

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 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 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 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, 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 Statsrådet i Norrköping för räkenskapsåret 2019-09-01-2020-08-31 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 27/11 2020


Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ann-Cristin Karlsson
Av föreningen vald revisor