

Styrelsen för HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Galeasen 7 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1993 i vilken man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 november 2017. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen är ansluten med fiber till Gästabudsstadens Stadsnät.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2019. På stämman deltog 40 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Kjell Andersson	Ordförande	i tur att avgå
Britt-Marie Johansson	Sekreterare	i tur att avgå
Bo Karlsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Wivianne Alm	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Ulla Birgersson	Ledamot	vald t.o.m. 2021
Krister Eriksson	Ledamot	utsedd av HSB Södermanland

Firmatecknare har varit Kjell Andersson, Bo Karlsson och Britt-Marie Johansson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Tore Hult med Yvonne Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kjell Andersson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Britt-Marie Johansson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Elsa Lehnбом, ordförande och sammankallande, samt Maths Åsberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Galeasen 7 i Nyköpings kommun med adress Segelmakargatan 1 - 11. Husen färdigställdes år 1993 och innehåller 45 bostäder om 3637 m², total byggyta 5 600 m², 51 bilparkeringsplatser, varav 3 gästparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

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

Målning takfot, vindskivor mm. på samtliga hus.	2019
Energideklaration	2018
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) med åtgärder	2018
Tätning läckage över glastak och balkonger	2018
Byte ställdon på styrventil i värmesystem	2018
Nya lås på soprumsdörrar	2018
Inköp av sandlådor till parkeringsplatser	2018
Alla lägenheter anslutna med fiber till Gästabudsstadens Stadsnät	2017
Målning av fönsterbleck, träskulpturer vid entréer, trädetaljer på entrédörrar samt utemöbler i bersåer.	2017
Putslagning av socklar	2017
Inköp av hjärtstartare	2017
Byte av all maskinell utrustning i tvättstugor	2016
Byte av golv och väggbeklädnad i tvättstugor	2016
Fastsättning av skvalplåtar på tak och glastak	2016
Styrning av fläktar för sop och kompoststrum åtgärdade	2016
Vindskivor och plåtar på tak målades	2015
Byte av fläktar i soprum	2015
Bortborstning av spindelnät på vägg under takfot	2015

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Lennanders	Fastighet o teknisk förvaltare
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten, avlopp och renhållning
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Ventilationsprojekt	Fläktsystem
Kone	Hissar
SOS Alarm	Hiss och driftslarm
Gästbudsstaden	Fiberanslutning
CleanMe	Rengöring av avfallskärl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har 2019 tecknat underhållsavtal med HSB Södermanland, Underhållsplan Online.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under Maj 2019 av styrelsen samt representant från HSB Södermanland.

Efter förhandlingar omplacerades ett lån hos NORDEA till SBAB 2019-05-10, bundet i 3 år till räntan 0,90%.

Efter förhandlingar omplacerades ett lån hos NORDEA till SBAB 2019-05-10, bundet i 3 år till räntan 0,94%.

Efter förhandlingar omplacerades ett lån hos NORDEA till SBAB 2019-08-09, bundet i 4 år till räntan 0,77%.

Efter förhandlingar omplacerades ett lån hos SBAB till NORDEA 2019-12-15, bundet i 1 år till räntan 0,72%.

Underhåll/investeringar

Föreningen har under 2019 tecknat underhållsavtal med HSB Södermanland, Underhållsplan Online. Underhållsplan Online upprättades utifrån tidigare underhållsplan

som sträckte sig tom 2023. Nuvarande HSB Underhållsplan Online löper vidare utan slut.

Underhållsplan Online upprättades i september 2019 inför budgetarbete 2020.

Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förändring av yttre underhållsfonden under året

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	1 966 569
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-774 497
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	<u>189 000</u>
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2019-12-31	1 381 072

Övrig föreningsinformation

Medlemsbladet Stadsfjärden med allmän information har publicerats två gånger under året.

Utbildning

Av HSB Södermanland anordnade utbildnings- och informationstillfällena har besökts av medlemmar i styrelsen.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 67 st varav 45 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 720	2 720	2 834	2 834	2 906
Årets resultat, tkr	-433	228	314	-494	114
Balansomslutning, tkr	31 368	32 149	33 635	33 665	34 201
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	748	748	779	779	799
Driftskostnad, kr/kvm	363	383	361	383	373
Ränta, kr/kvm	87	84	113	142	168
Lån, kr/kvm	7 066	7 118	7 627	7 732	7 755
Fond för yttre underhåll, tkr	1 381	1 967	1 777	1 624	2 080
Soliditet (%)	17	18	16	15	16

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 748 kr/m² lägenhetsyta.

Årsavgifterna sänktes med 4 % den 1 januari 2018.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten för år 2020 visar en balans mellan intäkter och kostnader.

Likviditeten är god och täcker planerade investeringar.

Underhållsåtgärder som planeras under 2020 är målning plåtdetaljer på yttertak samt behandling av mossa på yttertak.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 546 800	1 966 569	885 559	228 239	5 627 167
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			228 239	-228 239	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		189 000	-189 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-774 497	774 497		0
Årets resultat				-433 008	-433 008
Belopp vid årets utgång	2 546 800	1 381 072	1 699 295	-433 008	5 194 159

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 699 295
Årets förlust	<u>-433 008</u>
	1 266 287

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 266 287</u>
	1 266 287

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping
Org.nr 719000-2233

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 804 455	2 810 560
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 256
Summa rörelseintäkter		2 804 455	2 815 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 320 838	-1 393 450
Övriga externa kostnader	5	-133 726	-140 186
Underhåll enligt plan	6	-774 497	-60 689
Personalkostnader och arvoden	7	-70 734	-73 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-632 711	-632 711
Summa rörelsekostnader		-2 932 506	-2 300 157
Rörelseresultat		-128 051	515 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 711	16 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 668	-304 268
Summa finansiella poster		-304 957	-287 420
Resultat efter finansiella poster		-433 008	228 239
Årets resultat		-433 008	228 239



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping
Org.nr 719000-2233

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 045 397	28 678 108
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 045 397	28 678 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 045 897	28 678 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		251	311
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 416 940	1 575 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121 246	116 078
Summa kortfristiga fordringar		1 538 437	1 692 257
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 784 074	1 777 968
Summa kassa och bank		1 784 074	1 777 968
Summa omsättningstillgångar		3 322 511	3 470 225
SUMMA TILLGÅNGAR		31 368 408	32 148 833

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 546 800	2 546 800
Fond för yttre underhåll		1 381 072	1 966 569
Summa bundet eget kapital		3 927 872	4 513 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 699 295	885 559
Årets resultat		-433 008	228 239
Summa fritt eget kapital		1 266 287	1 113 798
Summa eget kapital		5 194 159	5 627 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	13 994 140	0
Summa långfristiga skulder		13 994 140	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	11 704 827	25 889 373
Leverantörsskulder		250 047	349 919
Aktuella skatteskulder		2 851	1 051
Övriga skulder	16	18 260	18 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	204 124	262 845
Summa kortfristiga skulder		12 180 109	26 521 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 368 408	32 148 833

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 94 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

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

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 871 748 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 720 352	2 720 352
Hyror	86 400	86 400
Hysesbortfall	-7 950	-10 500
Övriga intäkter	5 653	14 308
Summa nettoomsättning	2 804 455	2 810 560

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	5 256
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 256

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	21 773	12 291
Löpande underhåll	70 958	108 766
Elavgifter	174 586	175 670
Uppvärmningsavgifter	379 582	400 154
Vatten och avlopp	116 359	110 046
Sophämtning	36 591	38 186
Försäkringar	45 667	43 082
Kabel-TV/bredband	56 339	55 135
Fastighetsskötsel	358 170	394 726
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	61 965	60 165
Övriga kostnader	3 567	0
Kundbonus	-4 720	-4 770
Summa driftskostnader	1 320 837	1 393 451

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 400	9 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	75 992	73 356
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 512	2 003
Övriga förvaltningskostnader	5 513	804
Konsultarvoden	6 825	7 000
Bankkostnader	253	911
Medlemsavgift HSB	15 250	15 250
Möteskostnader	3 920	3 516
Fritidsverksamhet	3 620	2 384
Överlåtelseavgift	1 163	7 946
Pantförskrivningsavgift	3 690	6 775
Kreditupplysning	0	945
Kontorsmaterial och trycksaker	1 460	5 303
Telefon	5 128	4 792
Summa övriga externa kostnader	133 726	140 185

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	774 497	60 689
Summa underhåll enligt plan	774 497	60 689

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	53 711	55 566
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	11 023	12 855
Övriga personalkostnader	4 000	2 700
Summa personalkostnader och arvoden	70 734	73 121

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2112.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1993.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	37 039 908	37 039 908
Ingående anskaffningsvärde mark	983 000	983 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 022 908	38 022 908
Ingående avskrivningar	-9 344 800	-8 712 089
Årets avskrivningar	-632 711	-632 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 977 511	-9 344 800
Utgående redovisat värde	28 045 397	28 678 108
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	5 400 000
Totalt taxeringsvärde	29 600 000	26 200 000

Fastighetsbeteckning: Galeasen 7

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 925	52 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 925	52 925
Ingående avskrivningar enligt plan	-52 925	-52 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 925	-52 925
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 246	116 078
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 246	116 078

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto SBAB	1 784 074	1 777 968
Summa kassa och bank	1 784 074	1 777 968

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	0,90	2022-05-10	2 561 130	0
Nordea Hypotek AB	1,04	2020-01-15	4 562 895	4 609 123
SBAB	0,77	2023-08-09	5 501 462	0
SBAB	0,94	2022-05-10	6 073 480	0
Nordea	0,72	2020-12-14	7 000 000	0
Nordea, omplacerat			0	6 136 000
Nordea, omplacerat			0	2 587 000
Nordea, omplacerat			0	5 557 250
SBAB, omplacerat			0	7 000 000
			25 698 967	25 889 373

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 562 895	-25 696 461
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-141 932	-192 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 994 140	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	771 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 929 145

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	33 150 000	41 672 268
Summa ställda säkerheter	33 150 000	41 672 268

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	11 704 827	25 889 373
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 704 827	25 889 373

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	456	456
Personalens källskatt	9 980	9 437
Lagstadgade sociala avgifter	6 368	7 129
Övriga kortfristiga skulder	800	800
Medlemmars reparationsfond/inre fond	656	656
Summa övriga kortfristiga skulder	18 260	18 478

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden och löner	1 000	1 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	164
Upplupna räntekostnader	12 670	23 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 314	9 200
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	115 139	229 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 123	262 845

Nyköping 2020 - 03-18



Kjell Andersson



Britt-Marie Johansson

Bo Karlsson



Wivianne Alm



Ulla Birgersson



Krister Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-06



Tore Hult
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stadsfjärden i Nyköping, org.nr. 719000–2233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stadsfjärden i Nyköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 Stadsfjärden i Nyköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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.

Nyköping den 21/3 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Tore Hult

Av föreningen vald revisor