

Styrelsen för HSB Brf Anna i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger fastigheterna inklusive byggnaderna Sjukvårdaren 13 och 14 i Nyköpings kommun.

Byggnaderna som färdigställdes åren 1799-1892 har därefter genomgått en totalrenovering, klart 1993. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-13.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 20 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Jan Svensson	ordförande	i tur att avgå
Robert Dagander	vice ordförande	vald t.o.m. 2022
Lena Hedlund	ledamot/sekreterare	i tur att avgå
Sandra Swärd	ledamot	i tur att avgå
Olle Andersson	ledamot	vald t.o.m. 2022(avflyttad jan 2021)
Göran Norberg	ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Jan Svensson, Robert Dagander, Lena Hedlund och Sandra Swärd, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Karl-Inge Forslund, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Anna i Nyköping

Org.nr 716424-0587

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jan Svensson som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma och Sandra Swärd som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Ingemar Westerlund samt Jan Eriksson som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Sjukvårdaren 13 och 14 i Nyköpings kommun med adress Forsgränd 7, 11, 15 och 17. Husen färdigställdes år 1799-1892. Byggnaderna har därefter genomgått en totalrenovering vilken färdigställdes år 1993. Föreningen har 30 bostäder om 2 176,5 m². Dessutom finns bilparkeringsplatser att hyra i områdets samfällighetsförening. Föreningens parkeringsplatser administreras av Robert Dagander

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

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

Målning tak	2010
Byte fotrännor	2010/2011
Byte plåt på takkupor	2012/2013
Installation av 1st tvättmaskin, F-g 11	2013
Fasadrenovering	2014
Plåttak, komplettering av nuvarande tak, F-g 11	2014/2017
Utvändig målning fönster och dörrar	2016
Renovering gästrum, Forsgränd 7	2017/2018
Installation av 1st tvättmaskin, F-g 17. Autodosering.	2018
Dräneringsarbeten Forsgränd 11	2017/2018
Inredning, utrustning styrelserum Forsgränd 5	2018
Spolning, filmning, reparation av dagvattensystem	2019
Utbyte av 1 tvättmaskin och komplettering av befintlig samt försedda med autodosering, F-g 7.	2020
Sanering, ombyggnad av bottenbjälklag lgh 01, F-g 11.	2019/2020



Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Palmblads	Tvättmaskiner
P&V	Ventilation
Vattenfall, LOS Energy	Elavtal, el och nät, fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten & renhållning
Stena Recycling	Återvinning
Com Hem	Kabel Tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Kone	Hissar
Samhall	Trappstädning

Vicevärd för föreningen har varit Jan Svensson och Robert Dagander.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Utöver arbeten enligt underhållsplan fanns en fuktskada i gaveln på fastighet Forsgränd 11. Åtgärder har vidtagits med rensning och lagning av dräneringsrör, nytt dräneringsgrus samt återställning av markytan. Samt en total översyn- och reparation av dagvatten - systemet. Sanering, ombyggnad av bottenbjälklag lgh 01, F-g 11 genomfört under 2020.

Det har kontinuerligt utförts underhållsarbeten avseende ventilationssystemet i föreningens fastigheter. I samband med städdagar samt löpande under sommaren har genomförts gallring av träd, häckar och anläggning av rabatter.

Västra fasaden Forsgränd 7, lgh 18 och 21. Fönster har ersatts med fönsterdörrar och stentrappor. Återställning av ursprungligt utförande. Utfört och bekostat i sin helhet av respektive bostadsrättsinnehavare.

Föreningens 10 åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2004-03-18 och omarbetades under våren 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet april 2016. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsbesiktningar sker fortlöpande under verksamhetsåret.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är energieffektiviseringar, byte armaturer i trapphus, byte motorer samt reglerutrustning i fläktmaskinerna, tak- och fasadrenoveringar, målning och renovering av tvättstugor.

Samverkan med HSB:s energiingenjör med målsättning att spara c:a 10% på elförbrukning och uppvärmningskostnader enligt genomförd energideklaration.

Underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas omläggning av plåt och tilläggsisolering av takkupor på Forsgränd 7. Efterhand fortsatta plåtarbeten på tak Forsgränd 11, enligt plåtkonsultens skadebesiktning och åtgärdsförslag. Fasadarbeten planeras efter att antikvarie besiktigt och bidragsansökan beviljats av Länsstyrelsen.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till bredband och kabel-tv med ett basutbud om 12 kanaler. Gemensamhetslokaler som finns för de boende är, övernattningsrum för gäster till de boende som kan nyttjas för en mindre kostnad samt tillgång av en snickarverkstad efter kvittens av nyckel.

Under året har även en lokal för expedition och styrelsemöten upplåtits av HSB.

Styrelsen informerar under året i föreningens informationsblad "ANNABLADET" samt föreningens hemsida utformad för medlemmar, mäklare och allmänhet.

Ansvarig för styrelsens informationsblad "Annabladet" och föreningens hemsida har varit ledamoten Lena Hedlund första delen av året. Därefter Sandra Svärd som även påbörjat arbetet med ny hemsida. Styrelsen informerar även via anslag i portarna.

Under verksamhetsåret har en vår- och höststädnings kunnat genomföras utomhus.

Medlemsmöte som brukar hållas i november inställdes på grund av rådande pandemi. Detta har ersatts med informationsblad.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41 varav 30 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 924	1 924	1 924	1 924	1 924
Årets resultat, tkr	-61	-127	-248	219	-106
Balansomslutning, tkr	18 103	18 151	18 550	18 886	18 801
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	884	884	884	884	884
Driftskostnad, kr/kvm	433	583	555	429	419
Ränta, kr/kvm	112	112	137	144	148
Lån, kr/kvm	5 947	6 016	6 077	6 141	6 206
Fond för yttre underhåll, tkr	29	251	157	124	354
Soliditet (%)	26	26	26	27	26

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

Den för år 2021 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov av årsavgifterna med 4 %. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2020 varit 884 kr/m².

Avgiften ändrades senast 2010-01-01 då den sänktes med 5 %. Inga avgiftshöjningar har genomförts under den senaste 10-årsperioden.





Förväntad framtida utveckling

Brf Anna har under tidigare renoveringsarbeten samarbetat med Länsmuseum och Länsstyrelsen för specialisthjälp och bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer. Under 2012 beviljades Brf Anna 300 000 kronor i byggnadsvårdsbidrag som aktiverades våren/sommaren 2014, i summan avgår kostnader för antikvarisk medverkan (Sörmlands Museum).

2019 utbetalades 132.000 kronor som byggnadsvårdsbidrag från Länsstyrelsen avseende takarbeten Forsgränd 11.

Tak- och fasadskador på samtliga tre fastigheter har noterats i samband med byggnads - antikvarisk besiktning och ska åtgärdas under de kommande verksamhetsåren.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 353 002	251 387	244 346	-126 664	4 722 071
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-126 664	126 664	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		94 000	-94 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-316 226	316 226		0
Årets resultat				-60 720	-60 720
Belopp vid årets utgång	4 353 002	29 161	339 908	-60 720	4 661 351

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	339 908
Årets förlust	<u>-60 720</u>
	279 188

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>279 188</u>
	279 188

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Anna i Nyköping
Org.nr 716424-0587

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 981 084	1 979 466
Summa rörelseintäkter		1 981 084	1 979 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-943 455	-1 269 081
Övriga externa kostnader	4	-110 557	-175 132
Underhåll enligt plan	5	-316 226	0
Personalkostnader och arvoden	6	-89 149	-88 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 411	-331 077
Summa rörelsekostnader		-1 798 798	-1 863 790
Rörelseresultat		182 286	115 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		991	2 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 997	-244 597
Summa finansiella poster		-243 006	-242 340
Resultat efter finansiella poster		-60 720	-126 664
Årets resultat		-60 720	-126 664



HSB - där mötesbestämma bör

HSB Brf Anna i Nyköping
Org.nr 716424-0587

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 467 857	17 307 268
Summa materiella anläggningstillgångar		17 467 857	17 307 268
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 468 357	17 307 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 752	1 753
Avräkningskonto HSB Södermanland		552 634	776 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 044	64 380
Summa kortfristiga fordringar		634 430	842 356
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		544	1 291
Summa kassa och bank		544	1 291
Summa omsättningstillgångar		634 974	843 647
SUMMA TILLGÅNGAR		18 103 331	18 151 415



HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Anna i Nyköping
Org.nr 716424-0587

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

4 353 002

4 353 002

Fond för yttre underhåll

29 161

251 387

Summa bundet eget kapital

4 382 163

4 604 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

339 908

244 346

Årets resultat

-60 720

-126 664

Summa fritt eget kapital

279 188

117 682

Summa eget kapital

4 661 351

4 722 071

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

12 803 647

9 726 062

Summa långfristiga skulder

12 803 647

9 726 062

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

12

140 812

3 368 027

Leverantörsskulder

100 306

73 723

Aktuella skatteskulder

3 457

1 897

Övriga skulder

13

21 762

20 148

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

371 996

239 487

Summa kortfristiga skulder

638 333

3 703 282

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 103 331

18 151 415



HSB - där mänskliga bör

HSB Brf Anna i Nyköping
Org.nr 716424-0587

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 120 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,53 %.

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 6 282 890 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 923 792	1 923 792
Hyrer	39 960	39 960
Hyresbortfall	0	-800
Övriga intäkter	17 331	16 513
Summa nettoomsättning	1 981 083	1 979 465



HSB - där möjligheterna bör

HSB Brf Anna i Nyköping
Org.nr 716424-0587

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	13 737	7 859
Löpande underhåll	95 166	426 613
Elavgifter	97 106	102 071
Uppvärmningsavgifter	379 753	383 602
Vatten och avlopp	47 639	37 743
Sophämtning	50 611	47 828
Försäkringar	39 763	36 445
Kabel-TV/bredband	36 710	26 360
Fastighetsskötsel	103 152	107 041
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	42 870	41 310
Övriga kostnader	36 948	60 484
Kundbonus	0	-8 275
Summa driftskostnader	943 455	1 269 081

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Konstaterade förluster	0	2 412
Revisionsarvoden	9 500	9 385
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	50 900	49 548
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 800	9 574
Övriga förvaltningskostnader	565	738
Konsultarvoden	1 625	54 265
Bankkostnader	425	425
Medlemsavgift HSB	11 500	11 500
Möteskostnader	1 052	10 052
Fritidsverksamhet	449	1 554
Överlåtelseavgift	9 362	6 975
Pantförskrivningsavgift	4 221	3 245
Representation, avdragsgill	600	0
Kreditupplysning	945	675
Kontorsmaterial och trycksaker	5 194	5 684
Datakommunikation	1 185	8 601
Inkassokostnader	2 234	499
Summa övriga externa kostnader	110 557	175 132

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	316 226	0
Summa underhåll enligt plan	316 226	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	35 140	33 176
Arvode vicevärd	35 112	35 112
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	16 097	15 612
Övriga personalkostnader	600	2 400
Summa personalkostnader och arvoden	89 149	88 500

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2139.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	21 682 515	21 482 180
Ingående anskaffningsvärde mark	780 000	780 000
Årets investeringar	500 000	200 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 962 515	22 462 515
Ingående avskrivningar	-5 155 247	-4 824 170
Årets avskrivningar	-339 411	-331 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 494 658	-5 155 247
Utgående redovisat värde	17 467 857	17 307 268

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 251 000	18 251 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 534 000	6 534 000
Totalt taxeringsvärde	24 785 000	24 785 000

Fastighetsbeteckning: Sjukvårdaren 13 & 14

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 044	64 380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 044	64 380

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,78	2028-01-30	3 218 397	3 262 487
Stadshypotek	1,8	2023-09-30	4 312 024	4 358 392
Stadshypotek	2,0	2023-03-30	5 414 038	5 473 210
			12 944 459	13 094 089
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-3 227 215
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-140 812	-140 812
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 803 647	9 726 062

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-563 248
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 240 399



Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Andra ställda säkerheter	20 183 500	20 183 500
Summa ställda säkerheter	20 183 500	20 183 500

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	140 812	3 368 027
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	140 812	3 368 027

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	12 078	11 489
Lagstadgade sociala avgifter	9 397	8 372
Övriga kortfristiga skulder	287	287
Summa övriga kortfristiga skulder	21 762	20 148





Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 299	38 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 772	89 796
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	147 743	110 883
Avtalsplacerade betalningar	1 183	6
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 997	239 487

Nyköping

15/4-2021

Jan Svensson

Robert Dagander

Lena Hedlund

Sandra Swärd

Olle Andersson

Göran Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 21/4 2021*

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl-Inge Forslund
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Anna i Nyköping, org.nr. 716424-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anna i Nyköping för räkenskapsåret 2020.

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 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 Revisor 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 Bostadsrättsförening Anna i Nyköping för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 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.

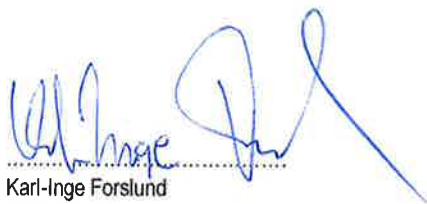
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 21/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Karl-Inge Forslund
Av föreningen vald revisor