

Styrelsen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 byggnaderna på fastigheterna Lammet 1 och Vargen 1 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1943 i vilka man upplåter lägenheter. 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 2018-07-05.

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 2019-02-28. På stämman deltog 12 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Katarina Sandgren	Ordförande	vald t.o.m 2021
Jonas Karlsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Lukas Briheim	Ledamot	i tur att avgå
Tommy Frisk	Ledamot	vald t.o.m 2021

Linda Bernehjält      Ledamot utsedd av HSB Södermanland län

Firmatecknare har varit Lukas Briheim, Tommy Frisk, Jonas Karlsson och Katarina Sandgren två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. Föreningen har inte utsett någon intern revisor.

### Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Katarina Sandgren som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Jonas Karlsson som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Raymond Anneborg och Christina Narving. Med Raymond Anneborg som sammankallande.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Lammet 1 och Vargen 1 i Nyköpings kommun med adress Allhelgonavägen 10 A-C och 12 A-C. Husen färdigställdes år 1943 och innehåller 30 bostäder om 1 563 m<sup>2</sup> samt 17 bilparkeringsplatser. I några fall används två lägenheter som en bostad och antalet bostäder är därför 27.

Samtliga platser administreras av styrelsen

### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

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

Reparation av hissar	2018
Dränering 12:an	2016
Avloppsspölning	2016
Asfaltering gårdsplan och väg 10	2014
Balkongrenovering	2013
Kompletteringsarbete dränering	2012
Dränering 10:an	2011
Fönsterbyte	2009
Styrustrustning till värmecentral	2007
Värmeväxlare	2000
Stambyte	1992
Renovering kök/badrum	1992
Dörrbyte	1992
Takbyte	1992
Fasadmålning/renovering	1992
Installation av hissar	1992

9

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel, städ
Vattenfall	Elavtal, el och nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Comhem	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone	Hiss service

Som vicevärd har Richard Persson fungerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes senast 2018-05-24 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Södermanland (Joakim Mård). Vid besiktning konstaterades att inga väsentliga brister förekom.

## Underhåll

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Reparation av hissar

Omläggning golv och eldragning källarlokal

Föreningens 40 åriga underhållsplan upprättades 2018-12-07. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder kommande räkenskapsår enligt föreningens underhållsplan är fasadmålning och byte av cirkulationspump avseende vatten och värme.

## Övrig föreningsinformation

Föreningen har kabel-tv. Fastigheterna är sedan tidigare utrustade med bredband och IP-telefoni från ComHem.

Odlingslådor finns tillgängliga för medlemmarna.

Gemensam höst- och vårstädning har utförts av ett antal av föreningens medlemmar, med efterföljande fika.

Alla medlemmar är välkomna att efter egen förmåga hjälpa till med den allmänna skötseln.

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 varav 27 röstberättigade.

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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	1 371	1 371	1 366	1 356	1 353
Årets resultat, tkr	-102	27	155	181	297
Balansomslutning, tkr	10 140	10 340	10 396	10 392	10 254
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	877	877	874	868	865
Driftkostnad, kr/kvm	439	416	477	473	423
Ränta, kr/kvm	87	83	85	91	112
Lån, kr/kvm	5 076	5 134	5 134	5 250	5 307
Fond för yttre underhåll, tkr	862	975	956	880	652
Soliditet (%)	19	20	19	18	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.

\*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### **Avgifter och hyror**

Den för år 2019-2020 upprättade budgeten visade inte på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 2017-01-01 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under året varit 877 kr/m<sup>2</sup>, p-platserna höjdes senast 2013-10-01 till 120 kr/månad.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 795	974 882	997 584	27 061	2 041 322
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			27 061	-27 061	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		165 000	-165 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-277 490	277 490		0
Årets resultat				-102 188	-102 188
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 795</b>	<b>862 392</b>	<b>1 137 135</b>	<b>-102 188</b>	<b>1 939 134</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 137 135
Årets förlust	<u>-102 188</u>
	<b>1 034 947</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 034 947</u>
	<b>1 034 947</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 407 709	1 403 342
Övriga rörelseintäkter	3	4 888	1 267
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 412 597</b>	<b>1 404 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-686 776	-650 091
Övriga externa kostnader	5	-88 124	-81 270
Underhåll enligt plan	6	-277 490	-168 688
Personalkostnader och arvoden	7	-84 190	-103 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 697	-249 697
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 386 277</b>	<b>-1 253 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>26 320</b>	<b>151 086</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 045	6 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 553	-130 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 508</b>	<b>-124 025</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-102 188</b>	<b>27 061</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-102 188</b>	<b>27 061</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 408 631	8 658 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 408 631</b>	<b>8 658 328</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 409 131</b>	<b>8 658 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 776	0
Aktuella skattefordringar		2 817	5 207
Övriga fordringar		636	636
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 077 730	1 027 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 669	47 739
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 130 628</b>	<b>1 081 373</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	600 000	600 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 730 628</b>	<b>1 681 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 139 759</b>	<b>10 340 201</b>

## Balansräkning

Not  
1

2019-08-31

2018-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatser		41 795	41 795
Fond för yttre underhåll		862 392	974 882
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>904 187</b>	<b>1 016 677</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		1 137 135	997 584
Årets resultat		-102 188	27 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 034 947</b>	<b>1 024 645</b>

#### **Summa eget kapital**

**1 939 134**

**2 041 322**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 460 270	7 530 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 460 270</b>	<b>7 530 822</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	473 508	493 412
Leverantörsskulder		56 682	59 747
Övriga skulder	15	27 895	27 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	182 270	187 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>740 355</b>	<b>768 057</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 139 759**

**10 340 201**



## 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 56 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,83 %.

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 4 175 048 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter	1 370 772	1 370 772
Hyrer	24 480	24 480
Övriga intäkter	12 458	8 089
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 407 710</b>	<b>1 403 341</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Övriga ersättningar och intäkter	4 888	1 267
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 888</b>	<b>1 267</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	745	688
Löpande underhåll	117 108	89 475
Elavgifter	36 794	33 658
Uppvärmningsavgifter	215 438	221 325
Vatten och avlopp	43 312	57 414
Sophämtning	26 172	24 079
Övrig renhållning	450	0
Försäkringar	16 901	16 124
Kabel-TV/bredband	29 858	28 804
Fastighetskötsel	161 956	149 969
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	37 179	34 789
Övriga kostnader	9 988	1 497
Kundbonus	-9 125	-7 730
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>686 776</b>	<b>650 092</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Revisionsarvoden	9 368	9 090
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	42 756	41 446
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	271	0
Övriga förvaltningskostnader	2 000	700
Medlemsavgift HSB	12 000	12 000
Möteskostnader	2 439	2 775
Fritidsverksamhet	958	326
Överlåtelseavgift	6 927	6 738
Pantförskrivningsavgift	5 530	1 350
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	60
Kreditupplysning	405	675
Kontorsmaterial och trycksaker	0	790
Telefon	5 091	4 664
Övriga externa kostnader	0	500
Inkassokostnader	379	156
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>88 124</b>	<b>81 270</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Underhåll enligt plan	277 490	168 688
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>277 490</b>	<b>168 688</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Arvode styrelse	60 445	66 441
Arvode vicevärd	7 000	12 000
Arvode föreningsvald revisor	0	1 200
Övriga arvoden	0	4 000
Sociala avgifter	16 745	19 536
Övriga personalkostnader	0	600
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>84 190</b>	<b>103 777</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	13 627 020	13 627 020
Ingående anskaffningsvärde mark	22 400	22 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 649 420</b>	<b>13 649 420</b>
Ingående avskrivningar	-4 991 093	-4 741 396
Årets avskrivningar	-249 697	-249 697
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 240 790</b>	<b>-4 991 093</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 408 630</b>	<b>8 658 327</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 000 000	9 687 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 682 000	3 902 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 682 000</b>	<b>13 589 000</b>

Fastighetsbeteckning: Lammet 1, Vargen 1

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	887	887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 782	46 852
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>42 669</b>	<b>47 739</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	600 000	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>%</b>			
Stadshypotek	1,68	2019-11-15	393 004	402 956
Stadshypotek	1,44	2021-10-30	3 158 078	3 191 946
Stadshypotek	1,9	2020-10-30	3 167 677	3 201 285
Stadshypotek	1,95	2023-10-30	1 215 019	1 228 047
			<b>7 933 778</b>	<b>8 024 234</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-393004	-402956
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-80504	-90456
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 460 270</b>	<b>7 530 822</b>

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	361 824
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 481 498

### Not 13 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 719 000	10 719 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 719 000</b>	<b>10 719 000</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	473 508	493 412
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>473 508</b>	<b>493 412</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt	300	300
Lagstadgade sociala avgifter	314	314
Medlemmars reparationsfond/inre fond	27 281	27 281
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>27 895</b>	<b>27 895</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	27 280	32 297
Uttag under året		-5 017
<b>Utgående värde</b>	<b>27 280</b>	<b>27 280</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden och löner	27 368	35 150
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	5 553	7 357
Upplupna räntekostnader	12 575	11 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 594	23 771
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	109 349	108 868
Avtalsplacerade betalningar	2 830	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>182 269</b>	<b>187 003</b>

Nyköping 2019-11-28



Katarina Sandgren  
Ordförande



Jonas Karlsson  
Vice ordförande



Lukas Briheim  
Ledamot



Tommy Frisk  
Ledamot

Linda Bernehjält  
HSB-ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-12-11



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rosenhäll i Nyköping, org.nr. 719000-2274

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenhäll i Nyköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den 11/12 2019

Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor