



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv (742000-0726) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 april 1965 och nuvarande stadgar registrerades den 11 augusti 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1962 på fastigheterna Lammet 11 & 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Vångavägen 34-40 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	24	1 296
3	48	3 210
4	48	3 720
	120	8 226
Lokaler, hyresrätt	6	128
Garage	20	
Parkeringsplatser	106	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018, varvid 33 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående underhållsarbete av tak och fasader hölls 2018-12-11. Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag. 54 bostadsrätter var representerade. I efterhand begärde föreningens revisor att en ny extrastämma skulle utlysas. Denna föreningsstämma hölls 2019-02-05, varav 64 bostadsrätter, 15 genom fullmakter, var representerade. Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag. Rösträkning genomfördes.

**Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma**

Göran Wollmer	ordförande, vald till stämman 2020
Annika Liljedahl	vice ordförande, vald till stämman 2019
Monika Wahlfrid-Borg	sekreterare, vald till stämman 2019
Maria Svärd	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Benny Weimer	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jenny Johansson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Vida Rojkovska	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Nils-Arne Johansson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Damir Ibrahimovic' med Suzanne Linderberg som revisorssuppleant samt revisor Lars Johansson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Carl-Bertil Cerwin och Kjell Johansson med Kjell Johansson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Com Hem	bredband
Telia	Porttelefon, föreningens telefon och bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	Systematiskt brandskydd
Brandservice Syd	Service brandskydd
Schindlers Hiss	Serviceavtal hissar
Great Security	Serviceavtal porttelefon
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Under 2019 tillkommer en entreprenaduppgörelse med NIMAB för underhållsarbete av tak, fasader samt fönsterbyte.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 3 maj 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2018 har bostadsrättsföreningens kontor underhållits och uppgraderats. Lokalen kan nu användas som kontor och för att hålla mindre möten/konferenser, så som styrelsemöten.

Framtida underhåll

Med start i februari 2019 kommer underhåll i form av byte av takmaterial, byte av fönster samt byte av fasad från plåt till putsad fasad ske. Arbetet beräknas att pågå under hela 2019. Det kommer även ske en förbättring av brandskyddet i garage samt miljöhus.

Föreningen kommer inom de närmaste 3 åren att börja titta på byte av varm- och kallvattenrör samt framtida åtgärder av avloppsstammarna då relining har en begränsad livslängd. Föreningen kommer även se över framtida underhåll av dagvattenbrunnar samt asfalt.

I samband med översyn av parkeringsplatser kommer det att tas hänsyn till trenden av ökad användning av miljövänliga bilar, och därmed behovet av laddstolpar.

Eftersom att husen har platta tak så är de lämpliga för solpaneler, vilket föreningen efterhand kommer att undersöka effekten av vid en eventuell framtida installation.

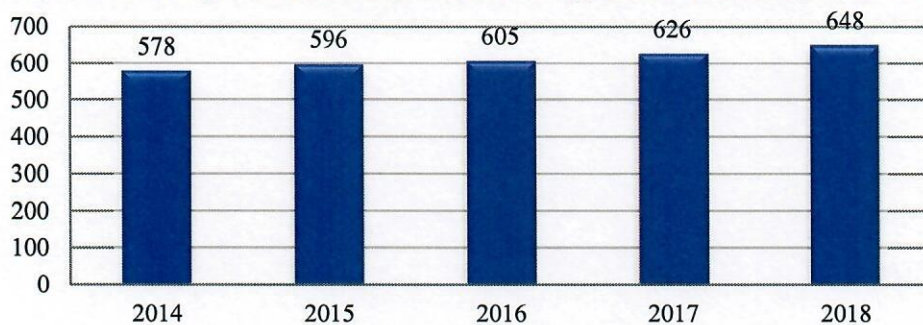


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 648 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4,9% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 697 201 kr. Under året har föreningen amorterat 199 613 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	140
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 464	5 284	5 113	5 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 138	427	-223	252
Eget kapital, tkr	4 819	3 681	3 254	3 476
Taxeringsvärde, tkr	62 269	62 269	62 269	56 017
-varav byggnad, tkr	44 413	44 413	44 413	41 415
Soliditet	28%	23%	20%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	648	626	605	596
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 300	1 325	1 354	1 383
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	23	42	43	44
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	17%	18%	20%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	5	63	94	58
Avskrivning/m ² byggnadsyta	33	33	34	34

En snittlägenhet på 69 m² kan förenklat sägas vara belånad med 89 700 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 69 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 840	1 264 303	1 753 612	427 146	3 680 901
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			427 146	-427 146	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		156 000	-156 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-37 852	37 852		0
Årets resultat				1 137 739	1 137 739
Belopp vid årets utgång	235 840	1 382 451	2 062 610	1 137 739	4 818 640



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 180 758
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-156 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	37 852
Årets resultat	1 137 739
Summa till stämmans förfogande	3 200 349

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 200 349
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 463 557	5 283 887
Övriga rörelseintäkter		97 121	23 068
Summa rörelseintäkter		5 560 678	5 306 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 527 789	-3 374 616
Underhåll enligt plan		-37 852	-529 946
Övriga externa kostnader	3	-150 509	-157 303
Personalkostnader	4	-264 180	-209 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-271 582	-271 582
Summa rörelsekostnader		-4 251 913	-4 543 076
Rörelseresultat		1 308 765	763 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 967	11 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 993	-347 874
Summa finansiella poster		-171 026	-336 733
Resultat efter finansiella poster		1 137 739	427 146
Årets resultat		1 137 739	427 146

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 137 739	427 146
Reservering till fond för yttre underhåll	-156 000	-256 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	37 852	529 946

Över-/underskott efter disposition av underhåll **1 019 591** **701 092**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 494 095	11 765 677
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	366 673	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 860 768	11 765 677
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 861 268	11 766 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 138	0
Aktuell skattefordran		158 670	161 310
Övriga fordringar	8	107 013	85 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 547	80 287
Summa kortfristiga fordringar		365 369	327 525
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 500 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 500 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 455 579	2 069 237
Summa kassa och bank		2 455 579	2 069 237
Summa omsättningstillgångar		5 320 948	4 396 762
SUMMA TILLGÅNGAR		17 182 216	16 162 939

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 840	235 840
Fond för yttre underhåll		1 382 451	1 264 303
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 618 291	1 500 143
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 062 610	1 753 612
Årets resultat		1 137 739	427 146
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 200 349	2 180 758
Summa eget kapital		4 818 640	3 680 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 480 161	10 656 810
Summa långfristiga skulder		10 480 161	10 656 810
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	217 040	240 004
Leverantörsskulder		238 131	194 499
Övriga skulder	14	817 806	728 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	610 438	662 514
Summa kortfristiga skulder		1 883 415	1 825 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 182 216	16 162 939

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 308 765	763 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 582	271 582
	1 580 347	1 035 461
Erhållen ränta	16 792	10 947
Erlagd ränta	-233 236	-348 896
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 363 903	697 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-16 584	6 111
Ökning/minskning av rörelseskulder	126 394	-11 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 473 713	691 799
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-366 673	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366 673	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-199 613	-240 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199 613	-240 004
Årets kassaflöde	907 427	451 795
Likvida medel vid årets början	4 143 348	3 691 553
Likvida medel vid årets slut	5 050 775	4 143 348
	907 427	451 795

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 455 579	2 069 237
Kortfristiga, likvida placeringar	2 595 195	2 074 111
	5 050 775	4 143 348

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	7 884	7 884
Hysesintäkter övrigt	241 648	240 647
Årsavgifter bostäder	5 327 172	5 147 028
Avsättning inre fond	-151 306	-151 306
Intäkter pant, överlåtelse	12 061	22 848
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	26 098	16 786
Summa nettoomsättning	5 463 557	5 283 887

2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	539 149	481 066
Lokalvård, städning	550	52 938
Snöröjning	28 737	31 984
El	216 354	210 035
Uppvärmning	976 916	1 034 045
Vatten, avlopp	356 547	349 213
Renhållning, sophämtning	148 145	152 457
Kabel-TV, internet	45 254	44 349
Fastighetsförsäkringspremier	67 266	67 266
Fastighetsskatt	169 130	166 490
Förvaltningsavtal	979 741	784 774
Summa drift	3 527 789	3 374 616

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	7 981
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	11 450	6 675



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726

Kontorsmaterial, tele, porto	20 404	24 428
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	10 903	6 600
Externt revisionsarvode	10 500	10 425
Kostnader pant, överlåtelse	20 816	33 985
Övriga förvaltningskostnader	29 311	22 305
Övriga externa tjänster	10 125	7 905
Medlemsavgifter	37 000	37 000
Summa övriga externa kostnader	150 509	157 303

4 Personalkostnader 2018 2017

Arvode styrelsen	197 250	154 525
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	561	0
Övriga ersättningar och förmåner	4 000	4 000
Sociala avgifter	57 370	46 104
Summa personalkostnader	264 180	209 629

5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2081

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 133 196	19 133 196
Anskaffningsvärde mark	96 330	96 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 229 526	19 229 526

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-7 463 849	-7 192 267
Årets avskrivningar	-271 582	-271 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 735 431	-7 463 849

Redovisat värde

11 494 095 11 765 677

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	413 000	413 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	456 000	456 000
Summa taxeringsvärde	62 269 000	62 269 000

Fastighetsbeteckning: Lammet 11 & 12

Byggnads- och värdeår: 1962

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2018-12-31 2017-12-31

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	366 673	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	366 673	0

Pågående nyanläggning avser tak- och fasadrenovering. Total utgift beräknas bli 24 000 000 kr och arbetet beräknas vara klart i början av 2020.



7 Andra långfristiga värdepappersinnehav				2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)				500	500
Utgående redovisat värde				500	500
8 Övriga fordringar				2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto				11 818	11 817
Avräkningskonto HSB Skåne				95 195	74 111
Summa övriga fordringar				107 013	85 928
9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring				73 993	67 266
Förutbetalad kabel-tv				10 904	10 851
Förutbetalad internet				1 579	1 470
Upplupna ränteintäkter				875	700
Övriga interimfordringar				11 196	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				98 547	80 287
10 Övriga kortfristiga placeringar				2018-12-31	2017-12-31
	Räntesats	Löptid			
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	2019-03-12	2 500 000	2 000 000	
Summa övriga kortfristiga placeringar			2 500 000	2 000 000	
11 Kassa och bank				2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				2 455 579	2 069 237
Summa kassa och bank				2 455 579	2 069 237
12 Förändring i eget kapital					
Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.					
13 Skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
			0	0	1 188 446
			0	0	3 004 862
			0	0	4 264 988
			0	0	2 438 518
Danske Bank	1,28%	2022-02-28	45 075	2 959 787	0
Danske Bank	1,28%	2022-02-28	87 064	4 177 924	0
Danske Bank	1,38%	2023-02-28	17 700	1 170 746	0
Danske Bank	1,38%	2023-03-31	49 774	2 388 744	0
			199 613	10 697 201	10 896 814
Nästa års amortering beräknas uppgå till				217 040	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 480 161	10 656 810
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,31%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				868 160	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				9 612 001	
14 Övriga kortfristiga skulder				2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll				806 610	717 590
Övriga kortfristiga skulder				11 196	10 621
Utgående värde				817 806	728 211

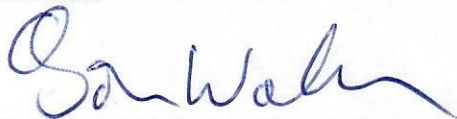
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2018-12-31 2017-12-31

Upplupen el	20 016	20 016
Upplupen värme	145 635	145 635
Upplupet rep/underhåll	18 289	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	415 289	440 348
Upplupna räntekostnader	1 172	46 415
Beräknat arvode för revision	10 037	10 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	610 438	662 514

16 Ställda säkerheter 2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 000 000	12 000 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	12 000 000	12 000 000

.....
ort och datum



Göran Wollmer



Annika Liljedahl



Monika Wahlfrid-Borg



Maria Svärd



Benny Weimer



Jenny Johansson



Vida Rojkovska



Nils-Arne Johansson



Carolyn Månsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Damir Ibrahimovic'
Föreningsvald revisor

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrevång i Eslöv, org.nr. 742000-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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 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.

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 på fel, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 Norrevång i Eslöv för år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den / 2019

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

.....
Damir Ibrahimovic
Av föreningen vald revisor

Till revisorn i HSB Brf Norrevång i Eslöv

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrevång i Eslöv för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

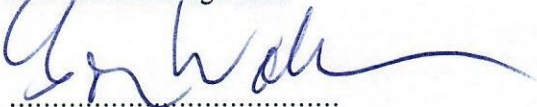
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Eslöv den / 2019

HSB Brf Norrevång i Eslöv



Styrelsens ordförande