



ÅRSREDOVISNING 2017

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 2017-01-01 - 2017-12-31,

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 15 augusti 1958, nuvarande ekonomiska plan registrerades 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 fastigheten Lammet 11 & 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens 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 2017, varvid 36 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 15 mars 2017, varvid 26 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Annika Liljedahl	ordförande, vald till stämman 2019
Göran Wollmer	vice ordförande, vald till stämman 2018
Monika Wahlfrid-Borg	sekreterare, vald till stämman 2019
Nils-Arne Johansson	vice sekreterare, vald till stämman 2018
Jenni Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Vida Rojkovska	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne



Jenny Johansson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Christoffer Hansson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
Maria Svärd	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Av föreningen vald revisor har varit Damir Ibrahimovic´ samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal, gemensam upphandling HSB
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
HSB Skåne	sba, systematisk brandskyddsarbete
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Brandservice Syd	Serviceavtal brandskydd
Great Security	Serviceavtal porttelefon
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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 1 september 2017 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

Renovering av gemensamhetslokal i hus 40. Renovering av samtliga garageportar samt spolning och filmning av dagvattennät.

Framtida underhåll

Under 2018 fortsätter utredning av fönster och tak. 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.



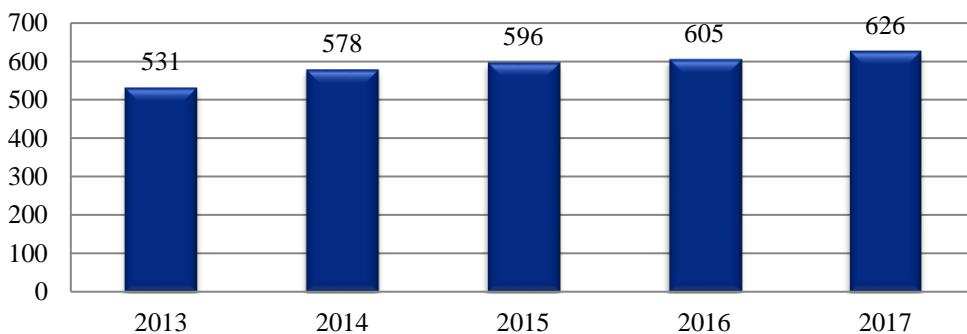
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi och underhåll tillsammans med förvaltare och ekonom hos HSB Skåne. Avgifterna sätts efter en 10 års plan där man tar hänsyn till framtida underhåll.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 896 814 kr. Under året har föreningen amorterat 240 004 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	139
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	140

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 284	5 113	5 044	4 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	427	-223	252	-626
Eget kapital, tkr	3 681	3 254	3 476	3 224
Taxeringsvärde, tkr	62 269	62 269	56 017	56 017
-varav byggnad, tkr	44 413	44 413	41 415	41 415
Soliditet	23%	20%	21%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	626	605	596	578
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 325	1 354	1 383	1 412
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	42	43	44	45
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	18%	20%	21%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	63	94	58	161
Avskrivning/m ² byggnadsyta	33	34	34	33



En snittlägenhet på 69 m² kan förenklat sägas vara belånad med 91 400 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 69 m² belöper en månadsavgift om ca 3 600 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 840	1 538 248	1 702 302	-222 635	3 253 755
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-222 635	222 635	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		256 000	-256 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-529 946	529 946		0
Årets resultat				427 146	427 146
Belopp vid årets utgång	235 840	1 264 303	1 753 612	427 146	3 680 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 479 667
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-256 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	529 946
Årets resultat	427 146
Summa till stämmans förfogande	2 180 758

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 180 758
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 283 887	5 112 503
Övriga rörelseintäkter		23 068	2 150
Summa rörelseintäkter		5 306 955	5 114 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 374 616	-3 532 449
Underhåll enligt plan		-529 946	-784 978
Övriga externa kostnader	3	-157 303	-188 450
Personalkostnader	4	-209 629	-202 701
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-271 582	-287 009
Summa rörelsekostnader		-4 543 076	-4 995 587
Rörelseresultat		763 879	119 066
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 141	10 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 874	-352 646
Summa finansiella poster		-336 733	-341 701
Resultat efter finansiella poster		427 146	-222 635
Årets resultat		427 146	-222 635

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

Årets resultat		427 146	-222 635
Reservering till fond för yttre underhåll		-256 000	-386 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		529 946	784 978
Över-/underskott efter disposition av underhåll		701 092	176 343

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	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 765 677	12 037 259
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		11 765 677	12 037 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 766 177	12 037 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 994
Aktuell skattefordran		161 310	166 950
Övriga fordringar	7	85 928	870 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	80 287	78 570
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		327 525	1 118 444
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 069 237	1 832 439
<i>Summa kassa och bank</i>		2 069 237	1 832 439
Summa omsättningstillgångar		4 396 762	3 950 883
SUMMA TILLGÅNGAR		16 162 939	15 988 642

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		235 840	235 840
Fond för yttre underhåll		1 264 303	1 538 248
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 500 143	1 774 088
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 753 612	1 702 302
Årets resultat		427 146	-222 635
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 180 758	1 479 667
Summa eget kapital		3 680 901	3 253 755
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 656 810	10 896 814
Summa långfristiga skulder		10 656 810	10 896 814
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	240 004	240 004
Leverantörsskulder		194 499	241 051
Övriga skulder	13	728 211	720 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	662 514	636 176
Summa kortfristiga skulder		1 825 228	1 838 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 162 939	15 988 642

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	763 879	119 066
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 582	287 009
	1 035 461	406 075
Erhållen ränta	10 947	11 215
Erlagd ränta	-348 896	-353 668
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	697 511	63 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	6 111	1 277
Ökning/minskning av rörelseskulder	-11 823	113 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 799	178 230
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-240 004	-240 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 004	-240 004
Årets kassaflöde	451 795	-61 774
Likvida medel vid årets början	3 691 553	3 753 326
Likvida medel vid årets slut	4 143 348	3 691 553
	4 143 348	-61 774

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 069 237	1 832 439
Kortfristiga, likvida placeringar	2 074 111	1 859 113
	4 143 348	3 691 553



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	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	7 884	7 608
Hysesintäkter övrigt	240 647	259 095
Årsavgifter bostäder	5 147 028	4 972 956
Avsättning inre fond	-151 306	-151 306
Intäkter pant, överlåtelse	22 848	24 150
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	16 786	0
Summa nettoomsättning	5 283 887	5 112 503

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	481 066	689 138
Lokalvård, städning	52 938	68 496
Snöröjning	31 984	16 796
El	210 035	196 802
Uppvärmning	1 034 045	992 947
Vatten, avlopp	349 213	358 524
Renhållning, sophämtning	152 457	151 045
Kabel-TV, internet	44 349	45 655
Fastighetsförsäkringspremier	67 266	67 266
Fastighetsskatt	166 490	160 850
Förvaltningsavtal	784 774	784 931
Summa drift	3 374 616	3 532 449



3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	7 981	6 625
Resekostnader	0	118
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	6 675	7 750
Kontorsmaterial, tele, porto	24 428	18 941
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 600	21 600
Externt revisionsarvode	10 425	10 150
Kostnader pant, överlåtelse	33 985	29 640
Övriga förvaltningskostnader	22 305	19 558
Övriga externa tjänster	7 905	37 068
Medlemsavgifter	37 000	37 000
Summa övriga externa kostnader	157 303	188 450

4 Personalkostnader	2017	2016
Arvode styrelsen	154 525	150 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	0	639
Övriga ersättningar och förmåner	4 000	2 000
Sociala avgifter	46 104	44 462
Summa personalkostnader	209 629	202 701

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
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	-7 192 267	-6 905 258
Årets avskrivningar	-271 582	-287 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 463 849	-7 192 267
Redovisat värde	11 765 677	12 037 259
Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
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 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500



7 Övriga fordringar				2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto				11 817	11 817
Avräkningskonto HSB Skåne				74 111	859 113
Summa övriga fordringar				85 928	870 930
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring				67 266	67 266
Förutbetald kabel-tv				10 851	10 798
Förutbetald internet				1 470	0
Upplupna ränteintäkter				700	506
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				80 287	78 570
9 Övriga kortfristiga placeringar				2017-12-31	2016-12-31
Placeringskonto HSB Skåne	Räntesats	Löptid		2 000 000	1 000 000
	0,70%	2018-03-12			
Summa övriga kortfristiga placeringar				2 000 000	1 000 000
10 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				2 069 237	1 832 439
Summa kassa och bank				2 069 237	1 832 439
11 Förändring i eget kapital					
Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.					
12 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	3,26%	2018-03-01	26 264	1 188 446	1 214 710
Stadshypotek	3,26%	2018-03-01	66 408	3 004 862	3 071 270
Stadshypotek	3,05%	2018-03-30	93 736	4 264 988	4 358 724
Stadshypotek	3,05%	2018-03-30	53 596	2 438 518	2 492 114
			240 004	10 896 814	11 136 818
Nästa års amortering beräknas uppgå till				240 004	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 656 810	10 896 814
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,13%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				960 016	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				9 696 794	
13 Övriga kortfristiga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Fond för inre underhåll				717 590	712 946
Övriga kortfristiga skulder				10 621	7 897
Utgående värde				728 211	720 843



14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen el	20 016	18 496
Upplupen värme	145 635	137 225
Förutbetalda månavgifter/hyror	440 348	423 218
Upplupna räntekostnader	46 415	47 437
Beräknat arvode för revision	10 100	9 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	662 514	636 176

15 Ställda säkerheter **2017-12-31 2016-12-31**

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

.....
Annika Liljedahl

.....
Göran Wollmer

.....
Monika Wahlfrid-Borg

.....
Nils-Arne Johansson

.....
Jenni Jönsson

.....
Vida Rojkovska

.....
Carolyn Månsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Damir Ibrahimovic´
Föreningsvald revisor

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv för år 2017.

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 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv för år 2017 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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.

.....
ort och datum

.....
Damir Ibrahimovic´
Av föreningen vald
revisor

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