



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna

718000-2631

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

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

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

Förvaltningsberättelse Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 februari 2019.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav 15 st var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Raul Axelsson	ordförande	vald t o m 2021
Fredrik Modén	vice ordförande	vald t o m 2021
Linus Lindström	sekreterare	vald t o m 2021
Margaretha Lindberg	ledamot	vald t o m 2020
Regina Garcia Quinteros	ledamot	vald t o m 2020
Leif Andersson	HSB ledamot, utsedd av HSB Södermanland	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av: Raul Axelsson, Regina Garcia, Margaretha Lindberg och Fredrik Modén.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Geerth Gustavsson samt en av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Regina Garcia Quinteros som fullmäktigeledamot till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Margaretha Lindberg som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Reynaldo Garcia Quinteros och Aza Safari.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Nordmannen 5 i Eskilstuna kommun med adress Grängsgatan 20-24. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 70 bostäder om 3 693 kvm samt 5 lokaler om 434 kvm.

Samtliga lokaler administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
16 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

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

Plåtfasad	1983	Renovering sockel och källarfönster	2014
Renovering badrum & stambyte	1991	Byte av takluckor, tätning yttertak	2016
Takbyte	1998	Upprustning av innergården	2017
Byte av lägenhets- och entrédörrar	2004	Dörrbyte vissa inre källardörrar	2019
Balkongrenovering	2004	Underhållsspolning avlopp	2019
Fönster och balkongdörrsbyte	2006	Ny trappbelysning	2018
Källsorteringshus	2008	Nya lyktstolpar innergård	2014
Pentry i föreningslokalen	2009	Uppgradering kabelteve ComHem	2019
Iordningställande av motionsrum	2012		
Asfaltering	2012		
Byte av 300 takpannor	2012		

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetsskötsel
EEM	Elavtal, el och nät, vatten, fjärrvärme och renhållning
Com Hem AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har nytt avtal slutits med Com Hem där deras Silverpaket nu ingår i de boendes årsavgift.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2006, reviderad 2019 och löper på 20 år. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är: fortsatt förbättring av innergården med nya uteplatser och nya cykelställ m.m. I underhållsplanen finns kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021-2023. Gäller ommålning av källare, lagning/byte av yttre källartrappor, fasadtvätt och kontroll/underhåll av yttertak.

Övrig föreningsinformation

Informationsbladet ”Nordmannen-Info” samt ytterligare information anslås regelbundet i entréerna.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 78 varav 70 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 2 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 623 kr/m² lägenhetsyta. En höjning kan eventuellt bli aktuell beroende på höjningar av taxor och avgifter.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300
Årets resultat, tkr	17	121	407	251	448
Balansomslutning, tkr	8 544	8 427	8 437	8 202	8 034
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	623	623	623	623	623
Driftskostnad, kr/kvm	352	358	336	333	318
Ränta, kr/kvm	19	22	31	33	46
Lån, kr/kvm	1 497	1 524	1 552	1 583	1 613
Fond för yttre underhåll, tkr	200	440	493	345	0
Soliditet (%)	18	18	16	12	9

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 355	439 627	847 125	121 532	1 511 639
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			121 532	-121 532	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		186 000	-186 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-425 913	425 913		0
Årets resultat				17 311	17 311
Belopp vid årets utgång	103 355	199 714	1 208 570	17 311	1 528 950

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 208 570
Årets resultat	<u>17 311</u>
	1 225 881

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 225 881</u>
	1 225 881

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 471 394	2 474 231
Övriga rörelseintäkter		71 543	7 039
Summa rörelseintäkter		2 542 937	2 481 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 452 242	-1 459 171
Övriga externa kostnader	4	-176 473	-174 997
Underhåll enligt plan	5	-425 913	-239 870
Personalkostnader och arvoden	6	-152 915	-157 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 574	-250 574
Summa rörelsekostnader		-2 458 116	-2 281 975
Rörelseresultat		84 820	199 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 358	11 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 867	-89 003
Summa finansiella poster		-67 509	-77 763
Resultat efter finansiella poster		17 311	121 532
Årets resultat		17 311	121 532

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 006 061	6 256 635
Summa materiella anläggningstillgångar		6 006 061	6 256 635
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 006 561	6 257 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 552	15 463
Aktuella skattefordringar		0	6 472
Övriga fordringar		1	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 400 221	1 037 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 021	103 819
Summa kortfristiga fordringar		1 531 795	1 162 934
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga fordringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	5 847	7 323
Summa kassa och bank		5 847	7 323
Summa omsättningstillgångar		2 537 642	2 170 256
SUMMA TILLGÅNGAR		8 544 203	8 427 391

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		103 355	103 355
Fond för yttre underhåll		199 714	439 627
Summa bundet eget kapital		303 069	542 982

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 208 570	847 124
Årets resultat		17 311	121 532
Summa fritt eget kapital		1 225 881	968 657

Summa eget kapital

1 528 950 **1 511 639**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 380 000	2 389 191
Summa långfristiga skulder		1 380 000	2 389 191

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 800 023	3 899 544
Leverantörsskulder		154 321	125 120
Aktuella skatteskulder		6 820	0
Övriga skulder	15	130 989	172 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	543 100	328 950
Summa kortfristiga skulder		5 635 253	4 526 562

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 544 203 **8 427 391**

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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0%.

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

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 3 295 290 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 299 896	2 299 896
Hyror	161 514	159 132
Hyresbortfall	-3 600	-3 600
Övriga intäkter	85 127	25 842
	2 542 937	2 481 270

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 994	6 815
Löpande underhåll	146 829	175 099
Elavgifter	51 672	48 272
Uppvärmningsavgifter	470 730	485 872
Vatten och avlopp	171 907	182 690
Sophämtning	119 686	114 574
Övrig renhållning	2 326	325
Försäkringar	61 013	52 762
Tomrättsavgäld	570	550
Kabel-TV/bredband	75 443	58 436
Fastighetsskötsel	259 679	258 946
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	107 051	93 760
Övriga kostnader	169	950
Kundbonus	-20 827	-19 880
Summa driftskostnader	1 452 242	1 459 171

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	9 138	8 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	106 286	78 744
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	2 478	26 248
Övriga förvaltningskostnader	1 400	1 000
Konsultarvoden	10 112	0
Bankkostnader	1 549	675
Medlemsavgift HSB	21 500	21 500
Möteskostnader	2 444	3 793
Överlåtelseavgift	5 763	14 666
Pantförskrivningsavgift	6 460	11 484
Kreditupplysning	405	1 890
Kontorsmaterial och trycksaker	3 978	6 022
Inkassokostnader	4 960	75
Summa övriga externa kostnader	176 473	174 997

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	425 913	239 870
Summa underhåll enligt plan	425 913	239 870

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	78 392	55 390
Arvode vicevärd	36 000	59 387
Arvode föreningsvald revisor	2 000	4 000
Övriga arvoden	6 000	3 200
Kostnadsersättningar	20	0
Sociala avgifter	28 634	29 918
Övriga personalkostnader	1 869	5 468
Summa personalkostnader och arvoden	152 915	157 363

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1946.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 501 507	10 501 507
Ingående anskaffningsvärde mark	110 400	110 400
Ingående värde markanläggningar	595 485	111 250
Årets investeringar markanläggning	0	484 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 207 392	11 207 392
Ingående avskrivningar	-4 950 757	-4 700 183
Årets avskrivningar	-250 574	-250 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 201 331	-4 950 757
Utgående redovisat värde	6 006 061	6 256 635
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	18 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	520 000	529 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	546 000	447 000
Totalt taxeringsvärde	34 266 000	28 976 000

Fastighetsbeteckning: Nordmannen 5

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 646	6 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 375	97 173
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 021	103 819

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	1 000 000	1 000 000

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	0	105
Swedbank	5 847	7 218
Summa kassa och bank	5 847	7 323

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Låneinstitut				
Swedbank Hypotek AB	1,015	3 mån	2 188 173	2 220 385
Swedbank Hypotek AB	1,62	2020-11-25	1 026 350	1 046 350
Swedbank Hypotek AB	1,60	2019-06-19	0	827 000
Swedbank Hypotek AB	1,54	2021-01-25	1 420 000	1 460 000
Swedbank Hypotek AB	1,17	2019-08-28	0	735 000
Swedbank Hypotek AB	1,088	3 mån	1 545 500	0
			6 180 023	6 288 735

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 707 811	-3 782 385
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-92 212	-117 159
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 380 000	2 389 191

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	368 848
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 718 963

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	9 220 000	9 220 000
Summa ställda säkerheter	9 220 000	9 220 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 800 023	3 899 544
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 800 023	3 899 544

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	23 736
Lagstadgade sociala avgifter	0	18 222
Medlemmars reparationsfond/inre fond	130 989	130 989
Summa övriga kortfristiga skulder	130 989	172 947
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	130 989	148 824
Uttag under året	0	-17 835
Utgående värde	130 989	130 989

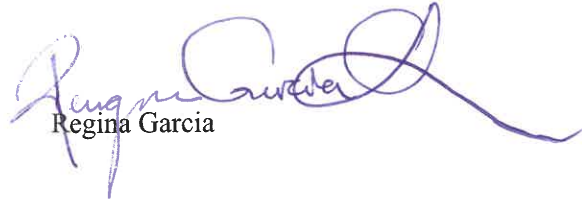
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 747	8 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 411	144 620
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	134 059	175 503
Avtalsplacerade betalningar	2 883	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 100	328 950

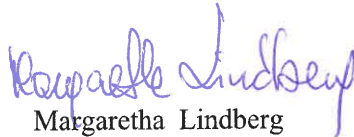
Eskilstuna 2020-04-29



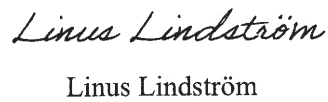
Raul Axelsson



Regina Garcia



Margaretha Lindberg



Linus Lindström




Fredrik Modén




Leif Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11



Geerth Gustavsson
Revisor
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordmannen i Eskilstuna, org.nr. 718000-2631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna för år 2019.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nordmannen i Eskilstuna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Eskilstuna den 11/5 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Geerth Gustavsson

Av föreningen vald revisor