



Årsredovisning
för
HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna

718000-2615

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sånglärkan 3, 4 och 5 i Eskilstuna som färdigställdes år 1943-44 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. 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 5 oktober 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. På stämman deltog 16 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Henrik Kastari	Ordförande	i tur att avgå
Karl-Erik Runsten	Vice ordförande	vald t o m 2020
Kim Fredriksson	Ledamot	i tur att avgå
Alexander Siigur	Ledamot	vald t o m 2020
Vanna Vojcuh	Hsb-ledamot, sekreterare	
Tony Hallbom	Ssuppleant	i tur att avgå
Matilda Brisenheim	Suppleant	i tur att avgå
Ulla Fredriksson	Hsb-suppleant	

Anders Ström Vice-värd

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Henrik Kastari, Kim Fredriksson, Karl-Erik Runsten och Alexander Siigur.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Torbjörn Schödin vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Kim Fredriksson och Henrik Kastari som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma samt Karl-Erik Runsten och Alexander Siigur som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit styrelsen. Vid årsstämman visades inget intresse trots styrelsens påpekande att styrelsen som vald valberedning inte är lämpligt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Sånglärkan 3, 4 och 5 i Eskilstuna kommun med adress Sånglärkan 3: Sveavägen 9 A-C; Sånglärkan 4: Kungsvägen 12-14, 16 A och B; Sånglärkan 5: Kungsvägen 18 A-C, Sveavägen 5 A-C, 7 A-C, Carlavägen 7 A-C. Husen färdigställdes år 1943-44 och innehåller 159 bostäder om 7 374 m², 1 lokal om 262 m² samt 9 mindre lokaler. Dessutom finns 75 st bilparkeringsplatser med el.

Senast beslutade taxeringsvärde uppgår till 54 617 000 kr varav byggnadsvärdet är 37 812 000 kr och markvärdet 16 805 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

93 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Åtgärd	Årtal	Åtgärd	Årtal
Stambyte	1993	Stamspolning	2012
Renovering av kök	1993	19 nya p-platser	2012
Renovering av badrum	1993	Taggsystem grindar	2012
Fönsterbyte	1993	Markarbeten klara	2013
Bredband	2003	Fasaden färdigställs	2013
Byte av lägenhetsdörrar	2004	Ventilation gym och bastu	2013
Balkongrenovering	2005	Nya cirkulationspumpar	2013
Omdränering	2005	Justering av värmesystem	2013
Uppfräschning innergård	2006	Markarbeten	2014
Passagesystem	2009	Fasaden färdigställs	2014
Bastu och gym	2011	Ommålning i tvättstugor	2014
Grill	2011	Styrelserummet	2014
Nytt låssystem	2011	Plattor vid lokalen	2014
Asfaltering	2012	Radonmätning	2014
Belysning innergård	2012	Byte radiator, termostater källare	2014
Armatyr och belysning trapphus	2012	Inst. tilluftsventiler	2015
Armatyr och belysning källare och vind	2012	Ombyggnad tvättstugor	2016
Elcentral modernisering	2012	Ombyggnad utegård	2016
Elstolpar till p-platser	2012	Markarbeten parkyta	2017
Lägenhetsköp lgh nr 130	2012	Besiktning och åtgärder tak	2018
Tilläggsisolering vind	2012	Låssystem lokal	2018
Påbörjad fasadrenovering	2012		

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör:	Avtalstyp:
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Fastighetskötsel
Talkoo	Lokalvård
Eskilstuna Energi och Miljö	Elavtal, el och nät
Eskilstuna Energi och Miljö	Fjärrvärme
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållningen
Telenor	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
At-Installation	Underhåll och service av Kabel TV
ComHem	Kabel TV
Securitas	Parkering och jour
Siemens	Underhåll och service av undercentralen
Anticimex	Skadedjur och sanering
Nortec Laundry Solutions	Underhåll och service av tvättstugor
Sports Consulting	Underhåll gym
Uffes Bevattningservice	Bevattning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 19 september 2018 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har utfört underhållsåtgärder för ca 155 tkr, vilka avser låssystem i lokal, takbesiktning, samt byte av kulvertsystem mellan Sveavägen 7 och Carlavägen 7. Föreningens pågående projekt avser ombyggnation av liggande stammar.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2004 och reviderad i januari 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Framtida underhållsprojekt består av renovering av källargångar samt radonmätning med åtgärder.

Övrig föreningsinformation

Alla i föreningen har fått tillgång till HSB Portalen. Inloggningen sker från 423. Där kan man bland annat göra felanmälan och få tillgång till olika former av dokument och information.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 197 varav 159 röstberättigade.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna för 2018 uppgick i genomsnitt till 711 kr/kvm lägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes senade den 1/1 2013 med 8%.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	5 243	5 243	5 259	5 259	5 259
Årets resultat, tkr	512	1 326	435	415	483
Balansomslutning, tkr	30 183	28 532	27 669	27 273	27 215
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	711	711	713	713	713
Driftskostnad, kr/kvm	416	450	428	399	379
Ränta, kr/kvm	39	60	69	77	89
Lån, kr/kvm	2 524	2 565	2 605	2 645	2 782
Fond för yttre underhåll, tkr	3 053	2 809	2 431	2 381	2 435
Soliditet (%)	27	27	23	21	20

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	205 565	2 808 535	3 254 221	1 326 252	7 594 573
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 326 252	-1 326 252	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		400 000	-400 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-155 338	155 338		0
Årets resultat				512 019	512 019
Belopp vid årets utgång	205 565	3 053 197	4 335 811	512 019	8 106 592



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 335 811
Årets resultat	<u>512 019</u>
	4 847 830

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 847 830</u>
	4 847 830

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 491 583	5 531 780
Övriga rörelseintäkter	3	12 555	1 131 325
Summa rörelseintäkter		5 504 137	6 663 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 178 305	-3 437 260
Övriga externa kostnader	5	-446 655	-460 880
Underhåll enligt plan	6	-155 338	-22 303
Personalkostnader och arvoden	7	-190 847	-239 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-734 596	-728 884
Summa rörelsekostnader		-4 705 741	-4 888 943
Rörelseresultat		798 396	1 774 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 127	11 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 504	-459 506
Summa finansiella poster		-286 377	-447 909
Resultat efter finansiella poster		512 019	1 326 252
Årets resultat		512 019	1 326 252

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 265 042	22 993 150
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 398	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 414 223	154 947
Summa materiella anläggningstillgångar		24 713 663	23 148 097
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 714 163	23 148 597
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 954	2 213
Aktuella skattefordringar		30 779	30 779
Övriga fordringar		1 337	19 771
Avräkningskonto HSB Södermanland		5 254 513	5 159 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	171 987	170 376
Summa kortfristiga fordringar		5 468 570	5 383 127
Summa omsättningstillgångar		5 468 570	5 383 127
SUMMA TILLGÅNGAR		30 182 733	28 531 724



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 565	205 565
Fond för yttre underhåll		3 053 197	2 808 535
Summa bundet eget kapital		3 258 762	3 014 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 335 811	3 254 221
Årets resultat		512 019	1 326 252
Summa fritt eget kapital		4 847 830	4 580 473
Summa eget kapital		8 106 592	7 594 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	18 965 726	19 276 198
Summa långfristiga skulder		18 965 726	19 276 198
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	310 472	310 472
Leverantörsskulder		850 143	329 184
Övriga skulder	16	118 656	123 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 831 144	897 870
Summa kortfristiga skulder		3 110 415	1 660 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 182 733	28 531 724

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 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,9%.

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 1 515 486 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	5 242 704	5 242 596
Hyror	155 689	218 889
Hyresbortfall	-8 500	-36 789
Övriga intäkter	101 690	107 084
Summa nettoomsättning	5 491 583	5 531 780

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäljning av lägenheter nr 14 och 130	0	1 131 325
Övriga ersättningar och intäkter	12 555	0
Summa övriga rörelseintäkter	12 555	1 131 325

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	17 453	5 677
Löpande underhåll	301 788	611 713
Elavgifter	135 932	115 384
Uppvärmningsavgifter	893 039	911 429
Vatten och avlopp	440 695	438 924
Sophämtning	266 053	277 268
Övrig renhållning	83	865
Försäkringar	117 455	105 742
Kabel-TV/bredband	412 058	412 324
Fastighetsskötsel	453 193	355 463
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	167 309	167 309
Övriga kostnader	1 103	64 704
Kundbonus	-27 856	-29 541
Summa driftskostnader	3 178 305	3 437 261

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	14 425	13 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	154 832	151 405
Övriga förvaltningskostnader	600	2 420
Konsultarvoden	19 068	56 156
Bankkostnader	520	876
Medlemsavgift HSB	43 750	43 750
Möteskostnader	4 545	11 731
Överlåtelseavgift	29 470	26 880
Pantförskrivningsavgift	25 800	6 706
Kontorsmaterial och trycksaker	1 855	1 400
Telefon	3 552	1 930
Avtal vicevärdsuppdrag	144 704	141 291
Övriga externa kostnader	3 534	2 484
Summa övriga externa kostnader	446 655	460 879

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	155 338	22 303
Summa underhåll enligt plan	155 338	22 303

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	112 100	146 800
Arvode föreningsvald revisor	3 500	3 700
Övriga arvoden	36 900	41 200
Sociala avgifter	37 947	46 916
Övriga personalkostnader	400	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	190 847	239 616

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1944.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	37 430 885	36 641 285
Ingående anskaffningsvärde mark	182 000	182 000
Omklassificeringar		789 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 612 885	37 612 885
Ingående avskrivningar	-14 619 735	-13 891 627
Årets avskrivningar	-728 108	-728 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 347 843	-14 619 735
Utgående redovisat värde	22 265 042	22 993 150
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 600 000	37 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	212 000	212 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 523 000	16 523 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	282 000	282 000
Totalt taxeringsvärde	54 617 000	54 617 000

Fastighetsbeteckning: Sånglärkan 3, 4, 5

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	139 539	139 539
Årets investeringar	40 886	0
Försäljningar/utrangeringar	-30 722	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 703	139 539
Ingående avskrivningar	-139 539	-138 763
Försäljningar/utrangeringar	30 722	0
Årets avskrivningar	-6 488	-776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 305	-139 539
Utgående redovisat värde	34 398	0

Not 10 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 947	860 809
Omklassificeringar	0	-789 600
Årets investeringar	2 259 276	83 738
Utgående redovisat värde	2 414 223	154 947

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 987	170 376
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 987	170 376

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,98	2020-06-17	5 773 066	5 897 338
Swedbank Hypotek AB	1,67	2022-08-25	5 701 800	5 848 000
Nordea Hypotek AB	1,10	2020-09-16	7 801 332	7 841 332
			19 276 198	19 586 670

Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 310 472	- 310 472
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 965 726	19 276 198

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	1 241 888
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 723 838

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	21 467 000	21 467 000
Summa ställda säkerheter	21 467 000	21 467 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	310 472	310 472
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	310 472	310 472

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	118 656	123 427
Summa övriga kortfristiga skulder	118 656	123 427

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	123 427	147 046
Uttag under året	-4 771	-23 619
Utgående värde	118 656	123 427

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden och löner	50 000	49 500
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	15 710	15 552
Upplupna räntekostnader	52 065	53 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 305 466	365 153
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	407 903	414 374
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 831 144	897 870

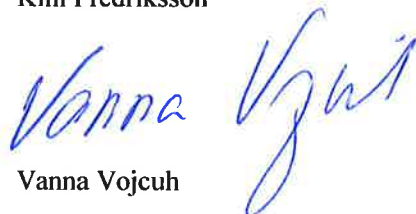
Eskilstuna den 15/1 2019


Henrik Kastari



Karl-Erik Runsten


Kim Fredriksson


Alexander Siigur


Vanna Vojcuh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/15 2019


Torbjörn Schödin
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sånglärkan i Eskilstuna, org.nr. 718000–2615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sånglärkan i Eskilstuna 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 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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. Risker 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 revisionssed 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 Sånglärkan i Eskilstuna 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 15 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Torbjörn Schödin

Av föreningen vald revisor