



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Norrevång i Eslöv

Org nr 742000-0726



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Norrevång i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-14, varvid 39 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående ändring av tak- och fasadmateriell hölls den 2019-02-05, varvid 79 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade med 61 ja-röster mot 5 nej-röster att ändra takbeklädnaden från plåttak till papptak, samt så beslutade 56 ja-röster mot 9 nej-röster att ändra fasadbeklädnaden från plåt till puts samt ändrad kulör.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Göran Wollmer	ordförande, vald till stämman 2020
Annika Liljedahl	vice ordförande, vald till stämman 2021
Monica Wahlfrid-Borg	sekreterare, vald till stämman 2021
Maria Svärd	vice sekreterare, vald till stämman 2020
Vida Rojkovska	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Nils-Arne Johansson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Siv Hörnstedt	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Bodil Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Admir Ibrahimovic	ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar och Birgitta Lundahl som revisorssuppleant, samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	vatten
Com Hem	kabel-TV
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
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 maj 2019 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 2019 har renoveringsarbete av tak och fasader genomförts. Samtliga ytterfönster (ej kopplade till balkong) har bytts ut. Utebelysning längs parkeringsplatser och runt husen har kompletterats och bytts ut till energisnåla LED-enheter. Arbetet kommer att avslutas första halvåret 2020.

Brandskyddet har förstärkts i garage och miljöhus.

Utförda renoveringar

Byggnadsdel	Senast utfört
Stammar	1962
Elstammar	1962
Hiss	1962
Miljöhus	1994
Relning	2010
Värme	2012
Balkonger	2013
Trapphus	2014
Ventilation	2014
Garage	2017
Fönster	2019
Fasad	2019
Tak	2019
Utebelysning	2019

Framtida planerat underhåll

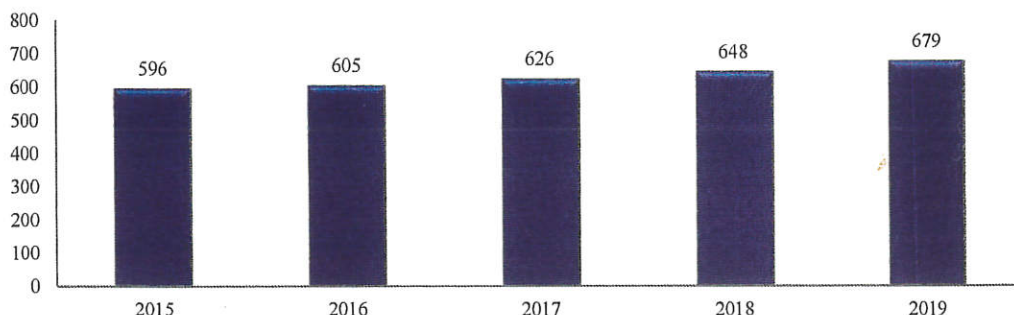
2020	Byte av hissar
2020	Byte av rökluckor (3 hus)
2028	Planerat stambyte enl. underhållsplan

CB

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 679 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5,5% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 430 162 kr. Under året har föreningen amorterat 267 039 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 114 år. Under 2019 har lån tagits upp för att finansiera ovannämnda underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

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

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 754	5 464	5 284	5 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	816	1 138	427	-223
Eget kapital, tkr	5 635	4 819	3 681	3 254
Taxeringsvärde, tkr	93 135	62 269	62 269	62 269
-varav byggnad, tkr	64 437	44 413	44 413	44 413
Soliditet	13%	28%	23%	20%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	679	648	626	605
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 699	1 300	1 325	1 354
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	33	23	42	43
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	33%	17%	17%	18%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	37	5	63	94
Avskrivning/m ² byggnadsyta	33	33	33	34

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 840	1 382 451	2 062 610	1 137 739	4 818 640
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 137 739	-1 137 739	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		210 000	-210 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-308 350	308 350		0
Årets resultat				816 777	816 777
Belopp vid årets utgång	235 840	1 284 101	3 298 699	816 777	5 635 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 200 349
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-210 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	308 350
Årets resultat	816 777
Summa till stämmans förfogande	4 115 476

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	4 115 476

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 751 762	5 463 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 165	97 121
Summa rörelseintäkter		5 753 927	5 560 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 578 111	-3 527 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 928	-150 509
Underhåll enligt plan	Not 6	-308 350	-37 852
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-297 508	-264 180
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-271 582	-271 582
Summa rörelsekostnader		-4 600 480	-4 251 913
Rörelseresultat		1 153 447	1 308 765
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 474	16 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 144	-187 993
Summa finansiella poster		-336 670	-171 026
Årets resultat		816 777	1 137 739

Tilläggsupplysning

Årets resultat	836 598	1 137 739
Reservering till fond för yttre underhåll	-210 000	-156 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	308 350	37 852
Överföring till balanserat resultat	934 948	1 019 591

CP

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

11 222 513

11 494 095

Pågående nyanläggningar

Not 10

23 343 329

366 673

Summa materiella anläggningstillgångar

34 565 842

11 860 768

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

34 566 342

11 861 268

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

51 221

1 138

Avräkningskonto HSB

99 772

95 195

Aktuell skattefordran

Not 12

151 210

158 670

Övriga kortfristiga fordringar

11 822

11 818

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

179 267

98 547

Summa kortfristiga fordringar

493 292

365 369

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

0

2 500 000

Summa kortfristiga placeringar

0

2 500 000

Bank

Not 15

7 133 064

2 455 579

Summa kassa och bank

7 133 064

2 455 579

Summa omsättningstillgångar

7 626 356

5 320 948

Summa tillgångar

42 192 698

17 182 216

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

235 840

235 840

Fond för yttre underhåll

1 284 101

1 382 451

Summa bundet eget kapital

1 519 941

1 618 291

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 298 699

2 062 610

Årets resultat

816 777

1 137 739

Summa fritt eget kapital

4 115 476

3 200 349

Summa eget kapital

Not 16

5 635 417

4 818 640

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

30 067 382

10 480 161

Summa långfristiga skulder

30 067 382

10 480 161

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

362 780

217 040

Medlemmarnas inre fond

Not 18

873 820

806 610

Leverantörsskulder

4 542 044

238 131

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

10 244

11 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

701 011

610 438

Summa kortfristiga skulder

6 489 899

1 883 415

Summa skulder

36 557 281

12 363 576

Summa eget kapital och skulder

42 192 698

17 182 216

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	816 777	1 137 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 582	271 582
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 088 359	1 409 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 347	-16 759
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	4 460 744	81 151
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 425 756	1 473 713
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-22 976 656	-366 673
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-22 976 656	-366 673
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	19 732 961	-199 613
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 732 961	-199 613
Årets kassaflöde	2 182 061	907 427
Likvida medel vid årets början	5 050 775	4 143 348
Likvida medel vid årets slut	7 232 836	5 050 775

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.





Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 588 112	5 327 172
	Hysesintäkt lokaler	8 268	7 884
	Hysesintäkt garage och bilplatser	247 820	215 760
	Hysesintäkt övrigt	26 705	25 888
	Årsavgift konsumtionsavgift el	14 272	18 897
	Avsatt till inre fond	-151 306	-151 306
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 661	7 201
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 230	12 061
		<u>5 751 762</u>	<u>5 463 557</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	9 121
	Övrigt	2 165	88 000
		<u>2 165</u>	<u>97 121</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-421 359	-539 149
	El	-234 035	-216 354
	Uppvärmning	-912 858	-976 916
	Vatten	-390 553	-356 547
	Renhållning	-158 715	-148 145
	TV, bredband, iptelefoni	-53 053	-45 254
	Serviceavtal	-14 490	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 595	0
	Förvaltningskostnader	-1 016 810	-1 006 216
	Försäkringar	-73 993	-67 266
	Fastighetsskatt	-176 590	-169 130
	Övriga driftskostnader	-117 060	-2 812
		<u>-3 578 111</u>	<u>-3 527 789</u>



Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-10 801	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-35 372	-16 076
Kostnader överlåtelse och panter	-15 670	-20 816
Föreningsverksamhet	-7 830	-13 445
Kontorsutrustning och -material	-2 758	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 246	-20 404
Konsulter	-11 653	-21 028
Medlemsavgifter HSB	-37 000	-37 000
Stämma och styrelse	-4 598	-11 240
	<u>-144 928</u>	<u>-150 509</u>
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll installationer <i>Belysning vindar</i>	-308 350	0
Underhåll balkonger	0	-32 475
Underhåll övrigt	0	-5 377
	<u>-308 350</u>	<u>-37 852</u>
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-237 865	-197 250
Övriga arvoden	-2 500	-4 000
Övriga personalkostnader	-185	-561
Revisionsarvode	0	-5 000
Sociala avgifter	-56 959	-57 370
	<u>-297 508</u>	<u>-264 180</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	<u>-271 582</u>	<u>-271 582</u>
	<u>-271 582</u>	<u>-271 582</u>

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 133 196	19 133 196			
	Ingående anskaffningsvärde mark	96 330	96 330			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 229 526	19 229 526			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 735 431	-7 463 849			
	Årets avskrivningar byggnader	-271 582	-271 582			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 007 013	-7 735 431			
	Utgående bokfört värde	11 222 513	11 494 095			
	Bokförda värden byggnader	11 126 183	11 397 765			
	Bokförda värden mark	96 330	96 330			
	Fastighetsbeteckning: Lammet 11 & 12					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1962	64 000 000	28 000 000	92 000 000	61 400 000
	Lokaler		437 000	698 000	1 135 000	869 000
			64 437 000	28 698 000	93 135 000	62 269 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			366 673		0
	Årets Investering			22 976 656		366 673
	Utgående värde pågående nyanläggningar			23 343 329		366 673
	Pågående nyanläggningar avser tak- och fasadbyte och planeras vara klart första halvan av 2020 Till en total kostnad av 24 000 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			151 210		158 670
				151 210		158 670
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda försäkring			81 392		73 993
	Förutbetalda kabel-TV och bredband			10 875		12 483
	Upplupna ränteintäkter			0		875
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			87 000		11 196
				179 267		98 547
Not 14	Kortfristiga placeringar					
			Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB				0	2 500 000
					0	2 500 000
Not 15	Bank					
	Sparbanken Skåne Transaktionskonto			7 133 064		2 455 579
				7 133 064		2 455 579



Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	235 840	0	1 382 451	2 062 610	1 137 739
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 137 739	-1 137 739
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			210 000	-210 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-308 350	308 350	
Årets Resultat					816 777
Belopp vid årets utgång	235 840	0	1 284 101	3 298 699	816 777

Not 17 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Danske Bank		1,38%	2023-03-31	2 340 244	36 375
Danske Bank		1,28%	2022-02-28	2 899 688	45 075
Danske Bank		1,28%	2022-02-28	4 093 084	63 630
Danske Bank		1,38%	2023-02-28	1 147 146	17 700
SBAB Bank AB		1,72%	2029-05-11	9 950 000	100 000
SBAB Bank AB		1,04%	2027-10-01	6 000 000	60 000
SBAB Bank AB		0,77%	2024-10-11	4 000 000	40 000
				30 430 162	362 780

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 067 382**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,30%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 451 120
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 616 262
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 23 000 000 12 000 000
 varav i eget förvar
Summa ställda säkerheter 23 000 000 12 000 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	806 610	717 590
Avsättning	151 306	151 306
Uttag	-84 096	-62 286
	873 820	806 610

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	10 244	11 196
	10 244	11 196

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	149 855	165 651
Upplupna räntekostnader	66 085	1 172
Upplupen revision	10 000	10 037
Förutbetalda årsavgifter och hyror	475 071	415 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 289
	701 011	610 438


Eslöv 21/4-2020

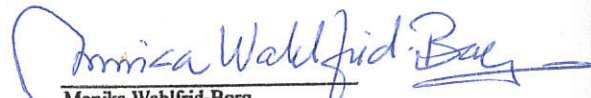

Göran Wollmer


Annika Liljedahl


Bodil Andersson


Nils-Arne Johansson


Maria Svärd

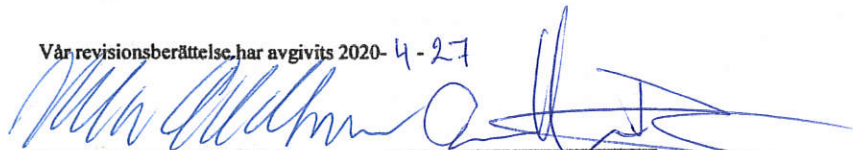

Monika Wahlfrid-Borg


Admir Ibrahimovic


Siv Hörnstedt


Vida Rojkovska

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-27



Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 den 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. Den 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 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 revisionssed 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 Norrevång i Eslöv för räkenskapsåret 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 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:

- företaget 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 överträdelse 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 27/4-2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor