



Styrelsen för HSB Brf Norrängen i Huskvarna

Org.nr: 726000-3509

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Norrängen i Huskvarna

Org. nr. 726000-3509

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951-1952 på fastigheten Vetekornet 2 och Kroatorpet 2 i Huskvarna som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st bostadshus med 58 uppgångar med adresserna: Strandvägen 14-18 och Hagstensgatan 1-6, 8, 10, 12.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27	st	1	rok	1 057,5	m ²
		66	st	2	rok	3 871,5	m ²
		75	st	3	rok	5 866,5	m ²
		46	st	4	rok	4 380,0	m ²
		214	st			15 175,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	5	st			86,0	m ²
Garage	Hyresrätt	57	st			675,0	m ²
P-platser	Hyresrätt	81	st				
		143	st				
Totalt		357	st			15 936,5	m ² (M)

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

- Slutförande av balkongrenovering samt påbörjande av ny markanläggning. (2011)
- Fortsatt arbete med markanläggning samt mögelsanering garage. (2012)
- Fortsatt arbete med markanläggning. Totalrenovering av samtliga radhuskällare, ny belysning samtliga trappuppgångar. Målning och byte av belysning i samtliga garage. (2013)
- Färdigställande av utemiljö, ny ledbelysning i och utanför entréer. (2014)
- Ny belysning i trapphus och källare. (2015)
- 4 st nya tvättstugor samt renovering av samlingssal och ny källarbelysning. (2016)
- Ny belysning på vindar samt renovering av övernattningsrum (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya kulvertar.
- Nya fjärrvärmecentraler.
- Nya soprum.
- Renovering källare radhus.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

För år 2019 planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Nya vindsdörrar och källardörrar.
- Elbesiktning.
- Ny utebelysning.
- Planteringar.
- Besiktning tak radhus.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 583 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Aktiviteter

Under året har det anordnats infomöten vid två tillfällen samt glöggafton och seniorträffar. ²⁾

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB
- Drift- och serviceavtal med Jönköpings Energi avseende fjärrvärmecentraler

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-05. På stämman deltog 39 medlemmar, varav 35 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 271 (267) medlemmar, varav 215 (215) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (22) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bo Nordström	ordförande
Roland Alm	vice ordförande
Torgny Krig	sekreterare
Anders Gustafsson	ledamot
Sofie Arvidsson	ledamot
Pierre Koch	ledamot utsedd av HSB Göta

Therese Jonsson	suppleant
-----------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Torgny Krig och Anders Gustafsson samt suppleanten Therese Jonson.

Styrelsen har under året hållit 10 (11) sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Nordström, Roland Alm, Torgny Krig och Anders Gustafsson, två i förening.

Styrelsen har gemensamt varit vicevärdar.

Revisor har varit Mats Jangefors med Birgitta Lindberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Bo Nordström med Roland Alm som suppleant.

Valberedning har varit Sophie Alriksson och Jennifer Ravstam. ^{h)}

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	9 284	9 229	9 126	9 155	9 127
Res. efter finansiella poster, tkr	1 420	1 089	1 343	892	920
Soliditet, %	19%	18%	15%	12%	10%
Balansomslutning, tkr	45 272	40 913	40 652	40 101	40 097
Eget kapital, tkr	8 723	7 302	6 213	4 870	3 978
Taxeringsvärde, tkr	115 873	115 873	115 873	108 817	108 817
- varav byggnad, tkr	83 779	83 779	83 779	80 817	80 817
Underhållsfond tkr	6 093	5 169	3 936	3 154	2 303
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	583	577	577	577	577
Långfristig Bankskuld kr/m ²	2 166	2 008	2 057	2 111	2 165
Belåningsgrad (långfristig bankskuld/taxvärde)%	28%	26%	27%	29%	30%
Räntekostnader kr/m ²	18	28	44	56	71

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 590	74 625	5 168 751	760 116	1 089 149
Reservering till yttre underhåll -17			2 000 000		-2 000 000
Ianspråk från yttre underhåll -17			-1 075 602		1 075 602
Överföring till balans resultat				164 751	-164 751
Årets resultat					1 420 270
Belopp vid årets slut	209 590	74 625	6 093 149	924 867	1 420 270

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	924 867
Årets resultat	1 420 270
	<u>2 345 137</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-378 179
Balanserat resultat	<u>1 123 316</u>
	2 345 137

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 314 970 kr. ^{m)}



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 283 662	9 229 054
Summa rörelsens intäkter		9 283 662	9 229 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 313 507	-5 075 435
Periodiskt underhåll		-378 179	-1 075 602
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 663	-85 975
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-397 884	-285 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 435 195	-1 205 435
Summa rörelsens kostnader		-7 611 428	-7 727 696
Rörelseresultat		1 672 234	1 501 358
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 840	13 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 804	-425 731
Summa finansiella poster		-251 964	-412 209
Årets resultat		1 420 270	1 089 149
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		1 420 270	1 089 149
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 600 000	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		378 179	1 075 602
Resultat efter fondförändring		198 449	164 751 ⁿ⁾



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	32 710 669	27 713 740
Mark		210 371	210 371
Markanläggningar	Not 7	5 255 000	5 620 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	53 772	76 896
		<u>38 229 812</u>	<u>33 621 007</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>38 230 312</u>	<u>33 621 507</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 758	15 817
Avräkningskonto HSB Göta		3 513 059	3 891 162
Övriga fordringar	Not 10	148 584	153 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	586 518	506 690
		<u>4 262 919</u>	<u>4 566 961</u>

Kassa och bank

Bankkonton		2 778 977	2 724 397
		<u>2 778 977</u>	<u>2 724 397</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>7 041 896</u>	<u>7 291 358</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

45 272 208 40 912 865 ^{b)}



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

209 590

209 590

Upplåtelseavgifter

74 625

74 625

Fond för yttre underhåll

6 093 149

5 168 751

6 377 364

5 452 966

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

924 867

760 116

Årets resultat

1 420 270

1 089 149

2 345 137

1 849 265

Summa eget kapital

8 722 501

7 302 231

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 866 480

30 465 872

32 866 480

30 465 872

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

989 440

918 824

Leverantörsskulder

1 227 279

768 978

Fond för inre underhåll

366 776

378 566

Övriga skulder

Not 13

92

92

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 099 640

1 078 302

3 683 227

3 144 762

Summa skulder

36 549 707

33 610 634

Summa eget kapital och skulder

45 272 208

40 912 865

**Noter****2018-01-01
2018-12-31****2017-01-01
2017-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,9
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	8 851 340	8 764 035
	Hyror	344 942	340 053
	Elintäkter	276	276
	Övriga intäkter	87 104	124 690
		9 283 662	9 229 054
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 133 988	1 140 829
	Reparationer	321 933	177 810
	El	306 138	268 766
	Uppvärmning	1 817 904	1 763 060
	Vatten	530 922	466 131
	Sophämtning	293 372	354 442
	Kabel-TV, internet	84 264	87 893
	Fastighetsförsäkring	128 678	117 208
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	294 848	290 140
	Förvaltningsarvoden	275 385	267 643
	Övriga driftskostnader	126 075	141 513
		5 313 507	5 075 435
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 963	16 275
	Medlemsavgifter	69 700	69 700
		86 663	85 975
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	150 000	114 050
	Vicevärdsarvode	100 000	100 000
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	57 650	5 600
	Sociala kostnader	86 234	61 599
		397 884	285 249
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 047 071	817 315
	Inventarier	23 124	23 120
	Markanläggningar	365 000	365 000
		1 435 195	1 205 435



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2071	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1952	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	49 184 929	49 184 929
Årets investeringar, växlarinstallation	5 030 000	0
Årets investeringar, renovering källare och nya soprum	1 014 000	0
Årets försäljning/ utrangering, avskriven del källare/soprum	-69 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 159 929	49 184 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 471 189	-20 653 874
Årets avskrivningar	-1 047 071	-817 315
Årets försäljning/utrangering, avskriven del källare/soprum	69 000	0
Utgående avskrivningar	-22 449 260	-21 471 189
Utgående bokfört värde	32 710 669	27 713 740
Taxeringsvärde för Jönköping Kroatorpet 2 och Vetekornet 2		
Byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Byggnad - lokaler	779 000	779 000
	83 779 000	83 779 000
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	94 000	94 000
	32 094 000	32 094 000
Taxeringsvärde totalt	115 873 000	115 873 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 240 000	7 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 240 000	7 240 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 620 000	-1 255 000
Årets avskrivningar	-365 000	-365 000
Utgående avskrivningar	-1 985 000	-1 620 000
Bokfört värde	5 255 000	5 620 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	146 351	132 521
Årets investeringar	0	37 616
Årets utrangeringar, dator och kopiator	-27 264	-23 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 087	146 351
Ingående avskrivningar	-69 455	-70 121
Årets avskrivningar	-23 124	-23 120
Årets utrangeringar, dator och kopiator	27 264	23 786
Utgående avskrivningar	-65 315	-69 455
Bokfört värde	53 772	76 896



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran		47 318	52 026		
Skattekonto		101 266	101 266		
		148 584	153 292		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		586 518	506 690		
		586 518	506 690		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	amortering
SE-Banken Bolån	41411031	0,83%	2019-03-20	12 500 000	400 000
SE-Banken Bolån	41411163	0,83%	2019-03-20	12 500 000	400 000
SE-Banken Bolån	42001619	0,95%	2019-03-20	3 419 920	69 440
SE-Banken Bolån	42675822	0,88%	2019-03-20	5 436 000	120 000
				33 855 920	989 440
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 866 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 908 720
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				989 440	918 824
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				34 915 400	34 915 400
Varav obelånade				0	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				60	60
Arbetsgivaravgifter				32	32
				92	92
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				10 394	13 545
Övriga upplupna kostnader				342 341	337 101
Förutbetalda hyror och avgifter				746 905	727 656
				1 099 640	1 078 302



HSB - där möjligheterna bor

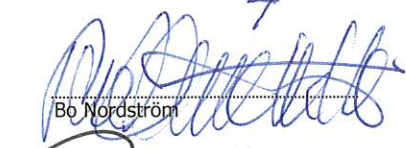
HSB Brf Norrängen i Huskvarna, 726000-3509

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Huskvarna ^{2/4} 2019


Bo Nordström


Pierre Koch


Anders Gustafsson


Roland Alm


Torgny Krieg


Sofie Arvidsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mats Jangefors
Av föreningen vald revisor


Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrängen i Huskvarna, org.nr. 726000-3509

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrängen i Huskvarna för räkenskapsåret 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. Revisorens 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 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. 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 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 Norrängen i Huskvarna för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 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.

Huskvarna den 29/4 2019


Malin Johansson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Jangerfors

Av föreningen vald revisor