



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ängen i Norrköping

Org.nr. 725000-0663

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 januari 2008. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 januari 2018. Stämman beslutade i ett första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Extra stämma hölls den 31 maj 2018. Stämman beslutade enhälligt i ett andra beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Magnus Lindh	ordförande	
Håkan Osbäck	vice ordförande	i tur att avgå
Jonatan Bråthén	sekreterare	
Jan-Olov Dahlén	vice sekreterare	i tur att avgå
Oskar Brorsson	ledamot	
Sandra Johansson	ledamot utsedd av HSB	
Simon Eriksson	suppleant	
Jesper Grenstadius	suppleant	t.o.m. 2018-04-23
Vineetha Sundsten	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Magnus Lindh, Elisabeth Wiik, Jan-Olov Dahlén, Jonatan Bråthén två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden. *cc*



HSB – där möjligheterna bor

Revisor

Revisorer har under året varit Bengt-Olof Wettergren med Christer Forsberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Håkan Osbäck som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Magnus Lindh som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Jansson och Annika Skog.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Vallen 3 och 13, i Norrköpings kommun med adress Lindövägen 6 och Rådmansgatan 6. Husen färdigställdes år 1931-32 och innehåller 91 bostäder om 5 034 m², 2 lokaler om 60 m², och 27 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

23 st.	1 rum och kök
63 st.	2 rum och kök
5 st.	3 rum och kök

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

År	Åtgärd
2004	Fasadrenovering (ny isolering och putsade fasader)
2008/2009	Relining av avloppssystem
2016/2017	Byte av armaturer i källargångar, byte av bastuaggregat

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
TJ:s bygg och fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Telia Sonera	Bredband
Com Hem	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Elisabeth Wiik fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-04-11 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. 



HSB – där möjligheterna bor

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Nya sopskåp	110 411kr
Renovering bastu	51 783 kr
Ny tvättmaskin	50 511 kr
Ny torkrumsavfuktare	32 918 kr
OVK-besiktning	25 823 kr
Trädgårdsmöbler	13 865 kr
Klinkergolv föreningslokal	8 875 kr
Byte kodlås	7 881 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Större renoveringsåtgärder kommer till större delen att lånefinansieras.

Övrig föreningsinformation

Medlemmarna informeras fortlöpande om verksamheten dels genom "PåÄngen", dels genom föreningens hemsida go.to/brf_angen.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 110 (102). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2018/2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2018/2019 enligt styrelsebeslut. *cc*

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	2 579	2 579	2 584	2 579	2 813
Årets resultat, tkr	-17	443	603	383	525
Balansomslutning, tkr	6 731	6 868	6 491	5 973	3 889
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	512	512	513	512	559
Driftskostnad, kr/kvm *	463	419			
Ränta, kr/kvm	2	2			
Lån, kr/kvm	339	358			
Fond för yttre underhåll, tkr	1 788	1 925	1 832	1 692	1 568
Likviditet %	1 173 %	1 142 %			
Soliditet %	68 %	67 %			

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

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

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan den 1 januari 2012. Genomsnittlig årsavgift är 512 kr per m² inkl. hushållsel. Februari 2018 var avgiftsfri, vilket motsvarar en sänkning med 8,3 %.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	205 850	1 924 970	2 023 127	443 108	4 597 055
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			443 108	-443 108	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		165 000	-165 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-302 067	302 067		0
Årets resultat				-17 290	-17 290
Belopp vid årets utgång	205 850	1 787 903	2 603 302	-17 290	4 579 765

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 603 302
Årets resultat	-17 290
Summa till stämmans förfogande	2 586 012

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 586 012
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	2 666 127	2 656 965
Övriga rörelseintäkter	3	36 098	24 631
Summa rörelseintäkter		2 702 225	2 681 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 886 631	-1 706 792
Övriga externa kostnader	5	-283 256	-243 715
Underhåll enligt plan	6	-302 067	-48 704
Personalkostnader och arvoden	7	-187 184	-183 490
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-51 736	-51 736
Summa rörelsekostnader		-2 710 874	-2 234 437
Rörelseresultat		-8 649	447 158
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 567	8 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 208	-12 220
Summa finansiella poster		-8 641	-4 050
Resultat efter finansiella poster		-17 290	443 108
Årets resultat		-17 290	443 108

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-17 290	443 108
Reservering till fond yttre underhåll	-165 000	-142 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	302 067	48 704
Överskott	119 777	349 812

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *ac*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-08-31	2017-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	1 731 095	1 782 830
Summa materiella anläggningstillgångar		1 731 095	1 782 830
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 731 595	1 783 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	0
Övriga fordringar		75	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 595	71 665
Summa kortfristiga fordringar		64 820	71 742
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 120 000	4 120 000
Summa kortfristiga placeringar		4 120 000	4 120 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	814 545	892 433
Summa kassa och bank		814 545	892 433
Summa omsättningstillgångar		4 999 365	5 084 176
SUMMA TILLGÅNGAR		6 730 959	6 867 506

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		205 850	205 850
Fond för yttre underhåll		1 787 903	1 924 970
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 993 753	2 130 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 603 302	2 023 127
Årets resultat		-17 290	443 108
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 586 012	2 466 235
Summa eget kapital		4 579 765	4 597 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 725 105	1 825 093
Leverantörsskulder		195 158	122 206
Aktuella skatteskulder		7 501	5 499
Övriga skulder	15	35 466	36 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	187 964	281 371
Summa kortfristiga skulder		2 151 194	2 270 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 730 959	6 867 506 <i>cc</i>

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kontoplanen, varför jämförelsesiffrorna inte är helt jämförbara.

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 53 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 0,53 %.

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

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

Föreningen har inget underskottsavdrag enligt den senast lämnade inkomstdeklarationen.

2 Nettoomsättning

2017/2018 2016/2017

Årsavgifter	2 578 983	2 578 671
Hyrer	79 000	73 400
Hissar	3 744	3 744
Gemensamhetslokal	200	1 000
Gästrum / Övernattningsrum	4 200	150
Summa nettoomsättning	2 666 127	2 656 965

3 Övriga rörelseintäkter

2017/2018 2016/2017

Påminnelseavgift	1 300	1 100
Överlåtelseavgift	13 819	12 763
Pantförskrivningsavgift	11 256	2 240
Återbäring Länsförsäkringar	9 723	8 528
Summa övriga rörelseintäkter	36 098	24 631

4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Löpande underhåll	289 112	181 154
Elavgifter	337 935	306 504
Uppvärmningsavgifter	563 702	534 970
Vatten och avlopp	143 131	141 461
Sophämtning	76 995	65 875
Övrig renhållning	1 946	6 901
Försäkringar	63 125	60 901
Kabel-tv och bredband	104 099	100 766
Fastighetsskötsel	164 316	172 699
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	125 817	123 815
Förbrukningsinventarier	16 454	10 758
Övriga kostnader	0	988
Summa driftskostnader	1 886 631	1 706 792
5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	10 122	8 542
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	162 964	159 725
Övriga förvaltningskostnader	32 459	20 386
Konsultarvoden	10 987	0
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 098	0
Möteskostnader	4 164	1 032
Fritidsverksamhet	1 028	4 567
Överlåtelseavgift	25 075	15 003
Inkasso	900	0
Summa övriga externa kostnader	283 256	243 715
6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	302 067	48 704
Summa underhåll enligt plan	302 067	48 704
7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode styrelse	68 259	70 666
Arvode vicevärd	67 435	65 471
Arvode föreningsvald revisor	4 434	4 305
Övriga arvoden	10 641	10 332
Sociala avgifter	36 415	32 716
Summa personalkostnader och arvoden	187 184	183 490

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 713 365	9 713 365
Ingående anskaffningsvärde mark	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 888 365	9 888 365
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 105 535	-8 053 799
Årets avskrivningar	-51 736	-51 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 157 270	-8 105 535
Utgående redovisat värde	1 731 095	1 782 830
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	290 000	290 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	125 000	125 000
Totalt taxeringsvärde	43 815 000	43 815 000
Fastighetsbeteckning: Vallen 3 och 13,		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 860	39 549
Förutbetald administration	32 734	32 116
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 595	71 665
11 Övriga kortfristiga placeringar	2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande konto HSB	4 120 000	4 120 000
Summa kortfristiga placeringar	4 120 000	4 120 000
12 Kassa och bank	2018-08-31	2017-08-31
Swedbank	814 545	892 433
Summa kassa och bank	814 545	892 433

13 Skulder till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,62	2019-05-08	574 915	608 255
Stadshypotek AB	0,62	2019-05-08	1 150 190	1 216 838
			1 725 105	1 825 093
Nästa års amortering beräknas uppgå till			99 988	99 988
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			1 625 117	1 725 105
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	0
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			399 952	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			1 225 165	
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar			5 749 000	5 749 000
Summa ställda säkerheter			5 749 000	5 749 000
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2018-08-31	2017-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			99 988	99 988
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			1 625 117	1 725 105
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			1 725 105	1 825 093
15 Övriga skulder			2018-08-31	2017-08-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond			35 466	36 282
Summa övriga kortfristiga skulder			35 466	36 282
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			36 282	40 389
Uttag under året			-816	-4 107
Utgående värde			35 466	36 282
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2018-08-31	2017-08-31
Upplupna arvoden			4 434	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter			1 393	0
Upplupna räntekostnader			684	723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			10 467	65 728
Förutbetalda hyror och avgifter			170 986	214 920
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			187 964	281 371



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ängen i Norrköping

725000-0663

Norrköping *2018-11-14*

Magnus Lindh

Jonatan Bråthén

Håkan Osbäck

Sandra Johansson

Oskar Brorsson

*Simon Eriksson
tjänstgörande suppleant*

Jan-Olov Dahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats *2018-12-05*

Bengt-Olof Wettergren

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängen i Norrköping, org.nr. 725000-0663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängen i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31.

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 augusti 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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. 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.

Revisor 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 Ången i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31 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.

Norrköping 5 / 12 2018



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt-Olof Wettergren

Av föreningen vald revisor