



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ektorp i Norrköping

Org.nr. 716402-5533

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

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 17 oktober 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2019. Stämman beslutade 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

Krister Larsson	ordförande	
Kent Olsson	vice ordförande	i tur att avgå
Solveig Alfvin-Svensson	sekreterare	i tur att avgå
Claes Wigren	ledamot	
Rebecka Holmström	ledamot utsedd av HSB	fr.o.m. 2018-12-05
Magnus Eriksson	ledamot utsedd av HSB	t.o.m. 2018-12-04
Jessica Jonsson	suppleant	i tur att avgå
Per Alsö	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Krister Larsson, Kent Olsson, Claes Wigren, Solveig Alfvin-Svensson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Lennart Pettersson med Bo Simmons som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Krister Larsson och Solveig Alfvén-Svensson som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Claes Wigren och Kent Olsson som suppleanter.

Valberedning

Valberedningen har varit Bo Kling (sammankallande) och Staffan Johansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv. Spelet nr 4, hus 21-40 samt radgarage och parkeringsdäck med kvartersgård i Norrköpings kommun med adress Ektorpsgatan 174-332, Stafettgatan 27-135. Husen färdigställdes år 1982-83 och innehåller 135 bostäder om 13 517 m². Föreningen har 83 st. garage och 76 st. parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

11 st.	64 m ²	2 rum och kök
25 st.	71 m ²	2,5 rum och kök
10 st.	77 m ²	3 rum och kök
14 st.	110 m ²	4 rum och kök
7 st.	102 m ²	4 rum och kök + källare
57 st.	115 m ²	5 rum och kök
9 st.	129 m ²	5 rum och kök
2 st.	149 m ²	7 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Utbyte av 10 st. undercentraler	2014/2015
Slutförande av stamspolning samtliga stammar	2014/2015
Omfattande markarbeten	2015/2016
Anläggande av 8 nya parkeringsplatser	2015/2016
Fortsatt utbyte av undercentraler för värme, varmvatten	2015/2016
Byte av samtliga lampor i området, alla Hg-lampor utbyta	2015/2016
Påbörjat rengöring av ventilationskanaler, tre huskroppar	2015/2016
Asfaltering i hela området	2016/2017
Behandling samtliga tak mot mossor och beläggning	2016/2017
Markarbeten	2016/2017
En helt ny lekplats har färdigställts	2016/2017
Rengöring, rensning av alla ventilationssystem	2017/2018
Tilläggsisolering vindar	2017/2018
Takbehandling och renovering av tak	2017/2018
Byte värmepumpar	2017/2018



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice, Fastighetsteknik	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Com Hem AB	Bredband och kabel-tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Morgan Zinderland fungerat. Övriga i styrelsen är behjälpliga med uthyrning av föreningslokalen, garage- och parkeringsplatser samt kontakter med leverantörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-09 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Åtgärd</i>	<i>Belopp</i>
Tilläggsisolering vindar	552 709 kr
Byte värmepumpar	525 055 kr
Asfaltering gångar	77 000 kr
Byte av rutten plank, ruttna förrådsdörrar	40 116 kr
OVK-besiktning	22 939 kr

Föreningen har också gjort omfattande markarbeten, planterat nya buskar, målat förråd, målat vita linjer för p-plats och garage, uppfört avskiljande staket och knäckstensmurar.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Styrelsens information till medlemmarna sker genom informationsbladet Ektorps-Nytt, som har utkommit med tre nummer under verksamhetsåret. En gemensam kräftskiva har anordnats under året.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 214 (217). 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 år 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut. Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna och hyrorna oförändrade under 2020. Styrelsen räknar med att kunna debitera medlemmarna en halv månadsavgift i juli 2020.

NA



Tomträttsavgälden till Norrköpings kommun höjdes 2012-01-01 till 536 000 kr per år. Avgälden är därefter densamma till och med 2022-12-31.

Under kommande verksamhetsår planeras fortsatt målning av förråd och uppförande av avskiljande staket.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	8 515	8 517	8 515	8 507	8 515
Årets resultat, tkr	834	997	956	232	1 496
Balansomslutning, tkr	62 241	62 326	62 100	60 909	64 112
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	630	630	630	629	630
Driftkostnad, kr/kvm *	396	354	324		
Ränta, kr/kvm	33	41	54		
Lån, kr/kvm	3 449	3 491	3 529		
Fond för yttre underhåll, tkr	2 715	2 722	3 083	3 827	4 555
Likviditet %	829 %	656 %	552 %		
Soliditet %	23 %	21 %	20 %		

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2011-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 630 kr/m² exkl. värme. Medlemmarna fick endast en halv månadsavgift i juli 2019.

Hyran för parkeringsplatser höjdes senast den 1 april 2010 från 75 kr till 100 kr/mån och för garage från 225 kr till 250 kr/månad.

ly



HSB - där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 301 800	2 721 516	6 366 177	997 295	13 386 787
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			997 295	-997 295	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 211 000	-1 211 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 217 819	1 217 819		0
Årets resultat				834 178	834 178
Belopp vid årets utgång	3 301 800	2 714 697	7 370 290	834 178	14 220 965

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 370 290
Årets resultat	834 178
Summa till stämmans förfogande	8 204 468

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	8 204 468
-----------------------------------	-----------

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

Handwritten signature

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	8 845 550	8 848 862
Övriga rörelseintäkter	3	158 070	41 544
Summa rörelseintäkter		9 003 620	8 890 406
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 648 324	-4 028 659
Övriga externa kostnader	5	-369 592	-435 310
Underhåll enligt plan	6	-1 217 819	-1 382 273
Personalkostnader och arvoden	7	-340 365	-322 259
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 175 142	-1 175 142
Summa rörelsekostnader		-7 751 242	-7 343 643
Rörelseresultat		1 252 378	1 546 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 697	7 163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 897	-556 631
Summa finansiella poster		-418 200	-549 468
Resultat efter finansiella poster		834 178	997 295
Årets resultat		834 178	997 295

Tilläggsupplysning

Årets resultat	834 178	997 295
Reservering till fond yttre underhåll	-1 211 000	-1 020 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 217 819	1 382 273
Överskott	840 997	1 358 608

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

AA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ektorp i Norrköping

716402-5533

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggning	8	45 900 385	47 075 527
Summa materiella anläggningstillgångar		45 900 385	47 075 527
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 900 885	47 076 027
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 831	6 626
Övriga fordringar		3 815	14 418
Avräkningskonto HSB Östra		2 900 829	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	205 590	197 103
Summa kortfristiga fordringar		3 140 065	218 147
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	13 200 000	12 200 000
Summa kortfristiga placeringar		13 200 000	12 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	0	2 831 683
Summa kassa och bank		0	2 831 683
Summa omsättningstillgångar		16 340 065	15 249 830
SUMMA TILLGÅNGAR		62 240 949	62 325 857

ms



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ektorp i Norrköping

716402-5533

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2019-08-31

2018-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		3 301 800	3 301 800
Fond för yttre underhåll		2 714 697	2 721 516
Summa bundet eget kapital		6 016 497	6 023 316

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 370 290	6 366 177
Årets resultat		834 178	997 295
Summa fritt eget kapital		8 204 468	7 363 471

Summa eget kapital

14 220 965

13 386 787

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	13 956 886	14 128 926
Summa långfristiga skulder		13 956 886	14 128 926

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	32 658 876	33 054 616
Leverantörsskulder		171 945	165 040
Aktuella skatteskulder		296 651	203 722
Övriga skulder	15	2 011	3 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	933 615	1 383 388
Summa kortfristiga skulder		34 063 098	34 810 144

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 240 949

62 325 857

na

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Garage 2,5 %

Markanläggningar 5 %

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.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 76 281 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	8 515 450	8 517 212
Hyrer	336 750	341 392
Hysesbortfall	-6 650	-9 742
Summa nettoomsättning	8 845 550	8 848 862

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	5 920	19 227
Pantförskrivningsavgift	11 900	12 614
Bonus	68 139	9 503
Övriga ersättningar och intäkter	17 257	200
Ersättning från försäkringsbolag	54 854	0
Övriga rörelseintäkter	158 070	41 544

Handwritten signature

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	1 064 934	657 252
Elavgifter	171 117	132 160
Uppvärmningsavgifter	67 488	49 829
Vatten och avlopp	485 396	451 658
Sophämtning	233 652	233 248
Övrig renhållning	54 294	42 817
Försäkringar	120 110	117 229
Tomträttsavgäld	536 200	536 200
Kabel-tv	221 687	228 949
Fastighetsskötsel	478 868	477 583
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	984 039	1 020 472
Bevakningskostnader	63 142	58 907
Förbrukningsinventarier	45 276	22 356
Övriga kostnader	122 121	0
Summa driftskostnader	4 648 324	4 028 659

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	11 032	12 408
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	248 727	241 606
Övriga förvaltningskostnader	20 398	26 048
Konsultarvoden	7 180	16 849
Medlemsavgift HSB	48 980	48 980
Övriga kostnader, avdragsgilla	414	1 155
Möteskostnader	15 042	17 956
Fritidsverksamhet	0	38 467
Överlåtelseavgift	17 820	31 841
Summa övriga externa kostnader	369 592	435 310

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	1 217 819	1 382 273
Summa underhåll enligt plan	1 217 819	1 382 273

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	55 685	48 200
Arvode vicevärd	213 000	201 500
Arvode föreningsvald revisor	6 440	6 250
Övriga arvoden	3 262	1 613
Kostnadsersättningar	278	0
Sociala avgifter	61 701	64 696
Summa personalkostnader och arvoden	340 365	322 259

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och markanläggning	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 156 667	73 156 667
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	299 752	299 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 456 419	73 456 419
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 380 892	-25 205 750
Avskrivningar på byggnader	-1 160 155	-1 160 155
Avskrivningar på markanläggningar	-14 988	-14 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 556 034	-26 380 892
Utgående redovisat värde	45 900 385	47 075 527
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 008 000	83 008 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 055 000	53 055 000
Totalt taxeringsvärde	136 063 000	136 063 000

Fastighetsbeteckning: Spelet 4

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 136	27 409
Förutbetald försäkring	40 682	38 745
Förutbetald fastighetsförvaltning	89 088	86 266
Förutbetald tomträttsavgäld	44 683	44 683
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 590	197 103

Handwritten signature

11 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	13 200 000	12 200 000
Summa kortfristiga placeringar	13 200 000	12 200 000
12 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	2 831 683
Summa kassa och bank	0	2 831 683

AK

13 Skulder till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Låneinstitut

Ränta Konv datum

Stadshypotek AB

0,52 2020-04-06

4 597 768

4 700 512

Stadshypotek AB

1,43 2022-09-30

9 155 391

9 274 939

Stadshypotek AB

0,52 2020-03-30

4 737 500

4 787 500

Stadshypotek AB

1,4 2023-03-30

4 973 535

5 026 027

Stadshypotek AB

0,52 2020-04-14

7 645 018

7 725 706

Stadshypotek AB

0,579 2020-03-02

9 286 509

9 385 829

Stadshypotek AB

0,52 2020-03-30

6 220 041

6 283 029

46 615 762

47 183 542

Nästa års amortering beräknas uppgå till

567 780

567 780

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till

32 091 096

32 486 836

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 956 886

14 128 926

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 271 120

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)

43 776 862

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

69 915 000

69 915 000

Summa ställda säkerheter

69 915 000

69 915 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2019-08-31

2018-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

567 780

567 780

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)

32 091 096

32 486 836

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut

32 658 876

33 054 616

15 Övriga skulder

2019-08-31

2018-08-31

Personalens källskatt

1 500

1 650

Lagstadgade sociala avgifter

511

1 728

Summa övriga kortfristiga skulder

2 011

3 378

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	63 525	62 525
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	14 184	13 950
Upplupna räntekostnader	52 739	71 750
Förutbetalda hyresintäkter	8 164	8 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 097	571 449
Förskottsbetalda hyror och avgifter	739 907	655 550
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 615	1 383 388

Norrköping 2019-12-02


Krister Larsson


Solveig Alfvin-Svensson


Kent Olsson


Claes Wigren


Rebecka Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 december 2019


Lennart Pettersson
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ektorp i Norrköping, org.nr. 716402-5533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorp i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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, förfälskning, 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 Ektorp i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 den 9 /12-2019

Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Lennart Pettersson

Av föreningen vald revisor