



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fridtuna i Norrköping

Org.nr. 725000-0614

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 2019-08-28. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-02-27. Vid föreningsstämman togs det andra beslutet att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Heléne Berg Östling	Ordförande	
Susanne Elgström	Vice ordförande	i tur att avgå
Maj-Britt Liljequist	Sekreterare	i tur att avgå
Marianne Salomaa	Ledamot	i tur att avgå
Birgitta Söderholm	Ledamot	
Birgitta Wessman-Thyrsson	Ledamot, utsedd av HSB	t.o.m. 2018-12-31
Jessica Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB	fr.o.m. 2019-02-13

Firmatecknare har varit Heléne Berg Östling, Maj-Britt Liljequist, Susanne Elgström och Marianne Salomaa, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Robert Swartz med Oscar Björnhammar som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Maj-Britt Liljequist och Heléne Berg Östling som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Susanne Elgström och Marianne Salomaa som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Pettersson (sammankallande), Martin Carlbring och Irene Elsasdotter.



Fastighetsuppgift

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Stora Fridtuna nr 1 och 4 med adress Wadströmsgatan 2-20 i Norrköpings kommun. Husen uppfördes under åren 1944-45 och innehåller 156 bostadsrättslägenheter om 8 509 m² samt 1 bostadsrättslokal om 395 m² och 60 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st.	1 rum och kokvrå
38 st.	1 rum och kök
98 st.	2 rum och kök
10 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

Fastighetsunderhåll

I mitten av 1990-talet gjordes en genomgripande renovering av fastigheterna.

- Byte av VA- och el-ledningar, renovering av kök och badrum.
- Renovering av fasader samt utbyte av fönster och balkonger, nya lägenhetsdörrar.
- Grundförstärkning av hus A, Wadströmsgatan 2-4

Förnyelsen under 2000-talet består av

- Totalrenovering av tvättstugor samt utökning av antal maskiner.
- 2004 Ommålning av trapphus.
- 2007 Uppställning av 10 st miljöskåp och byte av låssystem.
- 2007 Iordningställande av övernattningsrum.
- 2009 Byte av 2 st läckande kulvertar och iordningställande av föreningslokal.
- 2010 Iordningställande av förråd med troaxnät i källare. Uppsättning av skärmtak.
- 2011 Renovering av källartrappor, utbyte av undercentraler och iordningställande av gymlokal.
- 2012 Byte av 2 st undercentraler och styrutrustning.
- 2013 Belysningsarbete i trapphus och källargångar
- 2014 Tilläggsisolering av tak och vind. Målning av samtliga källarfönster.
- 2015 OVK-besiktning. Renovering av torkrum och relax.
- 2016 Relining.
- 2016-2017 Byte av samtliga yttertak

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Telia Sonera	Bredband, fiber
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Ulf Lundblad fungerat.

Föreningen har en egen hemsida med adress www.brffridtuna.se. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande

Underhåll/investeringar

Föreningen har en underhållsplan på 40 års sikt, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har föreningen köpt in 5 stycken nya sopkassuner. Investeringen uppgick till sammanlagt 175 000 kr. Den bokförs som en markanläggning och skrivs av på 5 år.

Övrigt underhåll, enligt underhållsplanen, har varit målning av skärmtak.

Medlemsinformation

Under året har 14 (21) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 175 (174). 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 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade tills vidare.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	4 900	4 835	4 835		
Årets resultat, tkr	602	364	523	-1 794	513
Balansomslutning, tkr	21 437	20 860	21 285	21 146	22 822
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	576	568	568		
Driftkostnad, kr/kvm *	460	463	454		
Ränta, kr/kvm	13	17	23		
Lån, kr/kvm	1 240	1 270	1 308		
Fond för yttre underhåll, tkr	6 083	5 932	5 530		
Likviditet %	248%	197%	121%		
Soliditet %	44%	42%	40%		

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 576 kr/m² inkl. hushållsel, TV och kollektivt bredband.

nk

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	318 180	5 932 212	2 225 799	364 452	8 840 643
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			364 452	-364 452	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		195 000	-195 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-43 750	43 750		0
Årets resultat				601 543	601 543
Belopp vid årets utgång	318 180	6 083 462	2 439 001	601 543	9 442 186

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 439 001
Årets resultat	601 543
Summa till stämmans förfogande	3 040 544

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 040 544
-----------------------------------	-----------

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





HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

725000-0614

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 286 153	5 215 676
Övriga rörelseintäkter	3	138 485	45 440
Summa rörelseintäkter		5 424 638	5 261 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 575 488	-3 569 946
Övriga externa kostnader	5	-366 464	-397 432
Underhåll enligt plan	6	-43 750	-46 793
Personalkostnader och arvoden	7	-151 107	-152 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-576 153	-578 479
Summa rörelsekostnader		-4 712 961	-4 744 756
Rörelseresultat		711 677	516 360
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 557	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 691	-152 208
Summa finansiella poster		-110 134	-151 908
Resultat efter finansiella poster		601 543	364 452
Årets resultat		601 543	364 452

Tilläggssupplysning

Årets resultat	601 543	364 452
Reservering till fond yttre underhåll	-195 000	-449 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 750	46 793
Överskott	450 293	-37 755

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

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

725000-0614

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggning	8	18 530 280	18 931 402
Summa materiella anläggningstillgångar		18 530 280	18 931 402
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 530 780	18 931 902
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 672	13 388
Avräkningskonto HSB Östra		870 898	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 993	120 814
Summa kortfristiga fordringar		1 006 563	134 202
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 900 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	1 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	0	694 305
Summa kassa och bank		0	694 305
Summa omsättningstillgångar		2 906 563	1 928 507
SUMMA TILLGÅNGAR		21 437 343	20 860 409 <i>na</i>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

725000-0614

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		318 180	318 180
Fond för yttre underhåll		6 083 462	5 932 212
Summa bundet eget kapital		6 401 642	6 250 392
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 439 001	2 225 799
Årets resultat		601 543	364 452
Summa fritt eget kapital		3 040 544	2 590 251
Summa eget kapital		9 442 186	8 840 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 321 250	4 301 300
Summa långfristiga skulder		3 321 250	4 301 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	7 719 765	6 989 715
Leverantörsskulder		190 212	75 937
Aktuella skatteskulder		10 022	24 910
Övriga skulder	14	164 400	175 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	589 508	452 621
Summa kortfristiga skulder		8 673 907	7 718 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 437 343	20 860 409

24

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 %

Markanläggning 20 %

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 saknar underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter inkl. hushållsel, TV och kollektivt bredband	5 114 733	5 047 416
Hyrer	166 300	166 300
Hysesbortfall	-2 580	-2 940
Intäkter föreningslokal/övernattningsrum	7 700	4 900
Summa nettoomsättning	5 286 153	5 215 676

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelse-/pansättningsavgift	35 397	36 367
Bonus HSB	59 391	0
Återbäring från försäkringsbolag	10 507	9 073
Ersättning från försäkringsbolag	33 190	0
Övriga rörelseintäkter	138 485	45 440

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 250	0
Löpande underhåll	205 605	143 347
Elavgifter	525 781	488 230
Uppvärmningsavgifter	1 348 382	1 375 002
Vatten och avlopp	247 897	283 554
Sophämtning	105 770	110 244
Övrig renhållning	2 188	0
Försäkringar	59 695	58 334
Kabel-tv och bredband	358 103	356 086
Snörenhållning	53 182	48 250
Fastighetsskötsel	416 647	472 563
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	230 722	222 492
Förbrukningsinventarier	19 265	11 843
Summa driftskostnader	3 575 488	3 569 946

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	13 030	13 133
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	240 572	233 685
Övriga förvaltningskostnader	13 516	34 733
Konsultarvoden	9 079	7 646
Medlemsavgift HSB	56 240	56 130
Möteskostnader	1 831	3 213
Medlemsaktiviteter	278	4 119
Överlåtelse-/pantsättningsavgift	31 918	44 773
Summa övriga externa kostnader	366 464	397 432

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	43 750	46 793
Summa underhåll enligt plan	43 750	46 793

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	55 037	52 545
Arvode vicevärd	69 468	69 468
Arvode föreningsvald revisor	1 395	1 395
Sociala avgifter	25 206	28 699
Summa personalkostnader och arvoden	151 107	152 107

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader, mark och markanläggning	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 342 271	35 342 271
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Årets investering markanläggning (sopkassuner)	175 031	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 617 302	35 442 271
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 510 869	-15 932 390
Årets avskrivningar på byggnader	-567 402	-578 479
Årets avskrivningar på markanläggning	-8 752	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 087 022	-16 510 869
Utgående redovisat värde	18 530 280	18 931 402
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	975 000	942 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	616 000	450 000
Totalt taxeringsvärde	112 591 000	73 592 000
Fastighetsbeteckning: Stora Fridtuna 1 och 4		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB	1 900 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar	1 900 000	1 100 000
11 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
Swedbank	0	694 305
Summa kassa och bank	0	694 305

12 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52 2019-12-30	1 523 335	1 523 335
Stadshypotek AB	0,55 2020-03-02	1 028 484	1 148 484
Stadshypotek AB	0,55 2020-03-02	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,25 2020-03-30	915 050	980 050
Stadshypotek AB	0,54 2020-03-30	1 098 396	1 098 396
Stadshypotek AB	0,54 2020-03-30	597 000	597 000
Stadshypotek AB	0,54 2020-03-30	1 492 500	1 492 500
Stadshypotek AB	1,05 2021-09-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,77 2023-03-30	886 250	951 250
Stadshypotek AB	1,99 2025-03-30	1 000 000	1 000 000
		11 041 015	11 291 015
Nästa års amortering beräknas uppgå till		220 000	250 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		7 499 765	6 739 715
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		3 321 250	4 301 300
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		880 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		9 941 015	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		17 652 400	17 652 400
Summa ställda säkerheter		17 652 400	17 652 400
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		220 000	250 000
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		7 499 765	6 739 715
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 719 765	6 989 715
14 Övriga skulder		2019-08-31	2018-08-31
Personalens källskatt		1 736	1 736
Lagstadgade sociala avgifter		591	947
Medlemmars reparationsfond/inre fond		162 073	172 600
Summa övriga kortfristiga skulder		164 400	175 283
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		172 600	187 081
Uttag under året		-10 527	-14 481
Utgående värde		162 073	172 600

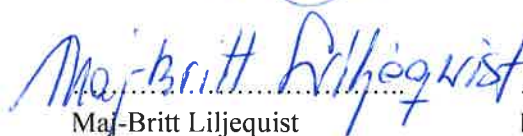
AK

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	54 869	53 940
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	14 355	16 948
Upplupna räntekostnader	9 636	12 123
Förutbetalda hyresintäkter	18 031	17 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 609	67 672
Förskottsbetalda hyror och avgifter	394 008	284 260
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 508	452 621

Norrköping 2019-12-03,


Heléne Berg Östling


Susanne Elgström

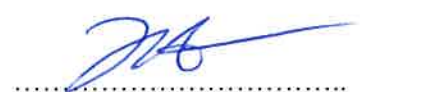
 
Maj-Britt Liljequist Marianne Salomaa


Birgitta Söderholm


Jessica Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 december 2019


Robert Swartz
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridtuna i Norrköping, org.nr. 725000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridtuna 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 Fridtuna 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



Robert Swartz

Av föreningen vald revisor