



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strandvägen i Norrköping

Org.nr. 725000-1067

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 6 april 2013. 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. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 december 2017. Stämman beslutade i ett enhälligt första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Patrick Samuelsson	ordförande	i tur att avgå
David Centeno Norberg	sekreterare	
Sven-Olov Johansson	ledamot	
Kristina Kristedt	ledamot	
Fredrik Schlyter	ledamot	i tur att avgå
Ulrika Willén	ledamot	i tur att avgå
Roland Gustavsson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Patrick Samuelsson, Sven-Olov Johansson, Fredrik Schlyter, Ulrika Willén två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fem protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Kjell Gunnarsson, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB. *cc*



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Patrick Samuelsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Fredrik Schlyter som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Tullan Willén och Barbro Jansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna i kv. Trekanten nr 5 och 6, i Norrköpings kommun med adress Kneippgatan 23. Husen färdigställdes år 1898 och innehåller 19 bostäder om 1 283 m².

Lägenhetsfördelning:

7 st.	1 rum och kök
6 st.	2 rum och kök
5 st.	3 rum och kök
1 st.	4 rum och kök

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av VA-stammar	1981
Renovering av badrum och kök	1981
Isolering av väggar och tak	1981
Byte av fönster och plåttak	1981
Renovering av bastu	2014/2015
Målning och blästring av tak	2015/2016
Renovering av trapphus	2016/2017


Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HomeMaid AB	Lokalvård
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Telia	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Sven-Olov Johansson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-05-03 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>
Relining av stam	13 500 kr

Föreningen har en 20-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Traditionell höst- och vårstädning har utförts. All gräsklippning utförs i egen regi genom medlemmarnas försorg.

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 23 (23). 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 2018/2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2018/2019 enligt styrelsebeslut. Styrelsen planerar att måla om södra fasaden mot Borgsgatan under år 2019.

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	1 005	1 005	1 005	1 005	1 005
Årets resultat, tkr	347	-584	57	150	170
Balansomslutning, tkr	2 923	2 648	3 253	3 994	3 947
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	783	783	783	783	783
Driftkostnad, kr/kvm *	460	459			
Ränta, kr/kvm	19	32			
Lån, kr/kvm	1 337	1 367			
Fond för yttre underhåll, tkr	261	124	560	804	614
Likviditet %	592 %	306 %			
Soliditet %	37 %	28 %			

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. cc

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 2011-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 783 kr/m² inklusive hushållsel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 600	124 000	1 180 995	-583 784	746 811
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-583 784	583 784	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		150 000	-150 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-13 500	13 500		0
Årets resultat				346 605	346 605
Belopp vid årets utgång	25 600	260 500	460 711	346 605	1 093 416

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	460 711
Årets resultat	346 605
Summa till stämmans förfogande	807 316

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	807 316
-----------------------------------	---------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 015 308	1 015 308
Övriga rörelseintäkter	3	4 313	4 268
Summa rörelseintäkter		1 019 621	1 019 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-467 245	-451 890
Övriga externa kostnader	5	-77 167	-69 687
Underhåll enligt plan	6	-13 500	-929 895
Personalkostnader och arvoden	7	-45 739	-66 829
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-45 168	-45 168
Summa rörelsekostnader		-648 820	-1 563 468
Rörelseresultat		370 801	-543 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	1 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 316	-40 979
Summa finansiella poster		-24 197	-39 892
Resultat efter finansiella poster		346 605	-583 784
Årets resultat		346 605	-583 784

Tilläggsupplysning

Årets resultat		346 605	-583 784
Reservering till fond yttre underhåll		-150 000	-124 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		13 500	559 700
Överskott		210 105	-148 084

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



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-08-31	2017-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 046 639	2 091 807
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 046 639	2 091 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 047 139	2 092 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	190
Övriga fordringar		1 014	1 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 470	27 653
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		28 484	28 858
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	342 000	192 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		342 000	192 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	505 521	334 670
<i>Summa kassa och bank</i>		505 521	334 670
Summa omsättningstillgångar		876 004	555 528
SUMMA TILLGÅNGAR		2 923 144	2 647 835

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strandvägen i Norrköping

725000-1067

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		25 600	25 600
Fond för yttre underhåll		260 500	124 000
Summa bundet eget kapital		286 100	149 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		460 711	1 180 995
Årets resultat		346 605	-583 784
Summa fritt eget kapital		807 316	597 211
Summa eget kapital		1 093 416	746 811
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 082 507	617 812
Summa långfristiga skulder		1 082 507	617 812
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	633 204	1 135 683
Leverantörsskulder		26 345	36 621
Aktuella skatteskulder		1 599	1 181
Övriga skulder	15	4 399	4 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	81 674	105 351
Summa kortfristiga skulder		747 221	1 283 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 923 144	2 647 835 <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 84 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 0,84 %.

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 2 373 tkr.

2 Nettoomsättning

2017/2018

2016/2017

Årsavgifter	1 004 508	1 004 508
Kabel-TV	10 800	10 800
Summa nettoomsättning	1 015 308	1 015 308

3 Övriga rörelseintäkter


2017/2018

2016/2017

Överlåtelseavgift	0	1 120
Pantförskrivningsavgift	455	0
Återbäring Länsförsäkringar	3 858	3 148
Summa övriga rörelseintäkter	4 313	4 268



4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Reparation försäkringsärende	9 264	0
Löpande underhåll	60 036	78 633
Elavgifter	79 040	73 338
Uppvärmningsavgifter	165 808	158 293
Vatten och avlopp	26 401	33 928
Sophämtning	13 345	13 040
Gemensamhetsanläggning	0	2 846
Försäkringar	24 448	23 817
Bredband	9 309	8 568
Snörenhållning	2 846	0
Fastighetsskötsel	33 408	32 760
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	25 403	24 985
Förbrukningsinventarier	6 487	0
Övriga kostnader	11 452	1 682
Summa driftskostnader	467 245	451 890
5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	9 048	7 504
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	44 427	43 530
Övriga förvaltningskostnader	7 511	2 493
Konsultarvoden	3 475	3 475
Medlemsavgift HSB	10 700	10 700
Övriga kostnader, avdragsgilla	570	0
Möteskostnader	0	865
Fritidsverksamhet	981	0
Överlåtelseavgift	455	1 120
Summa övriga externa kostnader	77 167	69 687
6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	13 500	929 895
Summa underhåll enligt plan	13 500	929 895
7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode vicevärd	37 432	36 592
Övriga arvoden	1 875	20 840
Sociala avgifter	6 432	9 397
Summa personalkostnader och arvoden	45 739	66 829

Föreningen har ingen anställd personal. 

8 Byggnader och mark 2018-08-31 2017-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2101
1981

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 5 359 000 5 359 000
Ingående anskaffningsvärde mark 200 000 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden **5 559 000** **5 559 000**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar -3 467 193 -3 422 025
Årets avskrivningar -45 168 -45 168
Utgående ackumulerad avskrivning **-3 512 361** **-3 467 193**

Utgående redovisat värde

2 046 639 **2 091 807**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 9 800 000 9 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder 4 812 000 4 812 000
Totalt taxeringsvärde **14 612 000** **14 612 000**

Fastighetsbeteckning: Trekanten 5+6

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

Förutbetald fastighetsförsäkring 8 218 8 012
Förutbetald fastighetsförvaltning 7 295 8 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 956 11 515
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **27 470** **27 653**

11 Övriga kortfristiga placeringar 2018-08-31 2017-08-31

Räntebärande konto HSB 342 000 192 000
Summa kortfristiga placeringar **342 000** **192 000**



HSB - där möjligheterna bor

12 Kassa och bank		2018-08-31	2017-08-31
Swedbank		505 521	334 670
Summa kassa och bank		505 521	334 670
13 Skulder till kreditinstitut		2018-08-31	2017-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,94 2019-06-01	614 080	632 740
Stadshypotek AB	1,36 2022-10-30	223 913	228 861
Stadshypotek AB	1,36 2022-10-30	395 306	401 690
Stadshypotek AB	1,36 2022-10-30	482 412	490 204
		1 715 711	1 753 495
Nästa års amortering beräknas uppgå till		34 052	34 052
Nästa års låneomsättning uppgår till		599 152	1 101 631
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		1 082 507	617 812
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		136 208	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		1 545 451	
Uttaga fastighetsinteckningar		4 664 600	4 664 600
Summa ställda säkerheter		4 664 600	4 664 600
14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2018-08-31	2017-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning)		599 152	1 101 631
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		34 052	34 052
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		633 204	1 135 683



HSB – där möjligheterna bör

15 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt	940	925
Lagstadgade sociala avgifter	513	505
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 946	2 946
Summa övriga kortfristiga skulder	4 399	4 376
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 946	2 946
Utgående värde	2 946	2 946
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	410	2 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 697	18 218
Förutbetalda hyror och avgifter	63 567	84 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 674	105 351

OC



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Strandvägen i Norrköping

725000-1067

Norrköping 2018-12-11

Patrick Samuelsson

David Centeno Norberg

Sven-Olov Johansson

Roland Gustavsson

Kristina Kristedt

Fredrik Schlyter

Ulrika Willén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-18

Kjell Gunnarsson
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandvägen i Norrköping, org.nr. 725000-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandvägen 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. 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 revisionssed 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. 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 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.

cc

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 Strandvägen 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 18 / 12 2018



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kjell Gunnarsson

Av föreningen vald revisor