



Årsredovisning
för
HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna

719500-1057

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Nystavaren 8 i Eskilstuna kommun med adress Eleonoragatan 12 A-C, Grängsgatan 23, 25, 27 och 29 och Vasbergsgatan 7, 9 och 11. Husen färdigställdes år 1981 och innehåller 102 bostäder om 9 132 m², 1 lokaler om 30 m², 54 garageplatser om 1 800 m², 4 parkeringsplatser samt 1 plats för servicebilar i markplan. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Taxeringsvärde enligt skatteverkets senaste beslut är 58 194 000 kr för byggnad och 21 897 000 kr för mark.

Lägenhetsfördelning:

2 r o k	32
3 r o k	42
4 r o k	16
5 r o k	12

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 4 juli 2005. Föreningens nya stadgar beslutades om vid ordinarie stämman den 16 maj och den extra stämman som hölls den 26 november. Stadgarna är skickade till Bolagsverket för registrering.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar via Willis försäkringsmäklare. I fastighetsförsäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

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

Renspolning av avloppsstammar och köksavlopp	2010
Renovering av soprum och start för källsortering	2010
Radonmätning låga radonnivåer	2011
Målning av golven i källargångar och passager till garaget.	2011
Kajskydd för vinden på hela fastigheten	2011
Nya armaturer i trapphusens källarvåning	2011
Nya hängrännor mot gården på Vasbergsgatan	2011
Nya hängrännor på återstående höghusdelar	2012

Nya hängrännor på låghusdelen	2013
Ombyggnad av utemiljön på gården.	2014
Underhållspolning av avloppsstammar och köksavlopp	2015
Asfaltering	2015
Taksäkerhet	2016
Led-belysning, källaren	2016/2017
Underhåll av ventilationen samt OVK	2018
Underhållsspolning av stammar	2018

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. På stämman deltog 61 medlemmar varav var 40 röstberättigade (4 st genom fullmakt).

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Kenth Torning	Ordförande	i tur att avgå
Bo Lundmark	Vice ordförande	i tur att avgå
Kerstin Györi	Sekreterare	vald t o m 2020
Ulf Blomkvist	Ledamot	i tur att avgå
Sara Boéthus	Ledamot	vald t o m 2020
Leif Andersson	HSB ledamot	

Karin Östlund	Suppleant	i tur att avgå
---------------	-----------	----------------

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av Sara Boéthus, Kerstin Györi, Bo Lundmark och Kenth Torning,

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda styrelsemöten, 3 möten med minnesanteckningar. Sammanlagt 17 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Kirsti Hemmingsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit Ramona Karlsson och Elisabeth Löthanders.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel och lokalvård, avslutat per 20181231
EEM	Elavtal, el och nät
EEM	Fjärrvärme, vatten och renhållning
ComHem AB	Kabel-tv
Eskilstuna kommun	Gångbanerrenhållningen
Inspecta	Hissar
Nordisk Hiss AB	Nödtelefonbevakning och hissunderhåll
Telia	Porttelefoni
TVP	Ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört större underhålls- och reparationsåtgärder för ca 450 tkr. Dessa åtgärder omfattar bland annat underhåll av ventilationen, OVK och stamspolning samt underhåll av balkonger.

Föreningens underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2005-12-03 och omarbetades under hösten 2009. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet 2017-11-01. En ny underhålls- och investeringsplan beställdes av HSB Södermanland och kommer att tas fram under 2019.

Årsavgifterna höjdes senast år 2002 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 539 kr/m². Hyrorna utgörs av garage- och parkeringsplatser samt lokaler och extraförråd. Styrelsen beslutade om en avgiftsfri månad för januari 2019.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 140 personer.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Övrig föreningsinformation

Alla i föreningen har fått tillgång till Mitt HSB. Där kan man bland annat göra felanmälan och få tillgång till olika former av dokument och information.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 871 417	5 236 171	5 227 327	5 219 929	5 230 138
Årsavgifter bostäder	4 512 431	4 922 652	4 931 502	4 922 952	4 922 652
Resultat efter finansiella poster	239 270	880 425	984 938	1 140 131	876 897
	41 623 72	41 492 46	41 654 18	40 968 92	39 809 54
Balansomslutning	3	0	1	1	6
Fond för yttre underhåll	1 314 799	1 168 368	1 037 769	784 940	774 361
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	494	539	539	539	539
Driftkostnad, kr/kvm	260	285	280	259	274
Ränta, kr/kvm	83	86	82	96	109
Lån, kr/kvm	3 387	3 413	3 440	3 515	3 519
Lån/taxeringsvärde %	39	39	40	45	43
Soliditet	23	23	21	19	16

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.

*Från och med 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 716 050	0	1 168 368	4 684 901	880 425	9 449 744
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				880 425	-880 425	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			425 000	-425 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-278 569	278 569		0
Årets resultat					239 270	239 270
Belopp vid årets utgång	2 716 050	0	1 314 799	5 418 895	239 270	9 689 014

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 418 895
Årets resultat	<u>239 270</u>
	5 658 165

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-447 577
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	425 000
Summa förändring yttre underhållsfond	<u>-22 577</u>
Till balanserat resultat överförs	<u>5 680 742</u>
	5 658 165

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2018-12-31	1 314 799
Förändring underhåll	<u>- 22 577</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	1 292 222

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 837 911	5 236 172
Övriga rörelseintäkter		33 507	0
Summa rörelseintäkter		4 871 418	5 236 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 841 782	-2 625 590
Övriga externa kostnader	4	-262 887	-206 102
Personalkostnader och arvoden	5	-213 725	-172 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 033	-583 495
Summa rörelsekostnader		-3 897 427	-3 587 954
Rörelseresultat		973 991	1 648 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 188	25 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 909	-792 963
Summa finansiella poster		-734 721	-767 793
Resultat efter finansiella poster		239 270	880 425
Årets resultat		239 270	880 425

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 818 940	34 389 228
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	26 233	34 977
Summa materiella anläggningstillgångar		33 845 173	34 424 205
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 845 673	34 424 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	703 559	690 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	214 914	41 379
Summa kortfristiga fordringar		918 473	731 729
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	6 859 083	6 335 926
Summa kortfristiga fordringar		6 859 083	6 335 926
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	496	99
Summa kassa och bank		496	99
Summa omsättningstillgångar		7 778 052	7 067 754
SUMMA TILLGÅNGAR		41 623 725	41 492 459

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 716 050	2 716 050
Fond för yttre underhåll		1 314 799	1 168 368
Summa bundet eget kapital		4 030 849	3 884 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 418 895	4 684 901
Årets resultat		239 270	880 425
Summa fritt eget kapital		5 658 165	5 565 326
Summa eget kapital		9 689 014	9 449 744
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 730 000	31 230 000
Summa långfristiga skulder		30 730 000	31 230 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	500 000	244 000
Leverantörsskulder		288 826	161 861
Aktuella skatteskulder		3 952	1 708
Övriga skulder	16	23 575	5 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 358	399 306
Summa kortfristiga skulder		1 204 711	812 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 623 725	41 492 459

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 62 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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 41 119 896 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	4 512 431	4 922 652
Hyror	315 790	314 507
Hysesbortfall	-5 280	-11 070
Övriga intäkter	48 476	10 082
Summa nettoomsättning	4 871 417	5 236 171

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 317	9 904
Löpande underhåll	248 812	237 078
Underhåll enligt plan	447 577	278 569
Elavgifter	223 889	213 078
Uppvärmningsavgifter	755 297	754 901
Vatten och avlopp	262 082	255 997
Sophämtning	175 740	171 642
Försäkringar	88 036	83 324
Kabel-TV/bredband	66 894	65 849
Fastighetsskötsel	424 240	424 933

Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	149 282	147 042
Övriga kostnader	20 251	6 137
Kundbonus	-24 635	-22 865
Summa driftskostnader	2 841 782	2 625 589

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	8 900	8 725
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	104 524	102 190
Övriga förvaltningskostnader	1 300	165
Konsultarvoden	33 750	1 051
Bankkostnader	435	1 415
Medlemsavgift HSB	29 500	29 500
Möteskostnader	32 478	20 418
Fritidsverksamhet	2 000	1 012
Överlåtelseavgift	6 826	7 840
Pantförskrivningsavgift	12 007	2 235
Kreditupplysning	0	945
Kontorsmaterial och trycksaker	13 264	4 752
Telefon	10 675	20 602
Datakommunikation	7 229	5 027
Inkassokostnader	0	225
Summa övriga externa kostnader	262 888	206 102

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Arvode styrelse	113 244	105 591
Arvode vicevärd	58 612	32 850
Arvode föreningsvald revisor	3 125	4 000
Övriga arvoden	0	1 150
Kostnadsersättningar	480	920
Sociala avgifter	31 955	26 806
Övriga personalkostnader	6 308	1 450
Summa personalkostnader och arvoden	213 724	172 767

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	40 857 114	40 857 114
Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 511	3 504 511
Ingående värde markanläggningar	302 118	302 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 663 743	44 663 743
Ingående avskrivningar	-10 274 514	-9 699 764
Årets avskrivningar	-570 288	-574 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 844 802	-10 274 514
Utgående redovisat värde	33 818 941	34 389 229
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 194 000	1 194 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	97 000	97 000
Totalt taxeringsvärde	80 091 000	80 091 000

Fastighetsbeteckning: Nystavaren 8

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 722	43 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 722	43 722
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 744	
Årets avskrivning enligt plan	-8 744	-8 744
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 488	-8 744
Utgående redovisat värde	26 234	34 978

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	155	153
Avräkningskonto HSB	703 404	690 197
	703 559	690 350

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna ränteintäkter	189	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 725	41 379
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 914	41 379

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	0
Övriga placeringar	6 359 083	6 335 926
Summa kortfristiga placeringar	6 859 083	6 335 926

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	496	99
Summa kassa och bank	496	99

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Sparbanken Rekarne			0	14 824 000
SE-Banken Bolån	1,12	2021-09-28	9 000 000	9 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	1,69	2021-03-30	7 450 000	7 650 000
Handelsbanken	1,51	2023-12-01	14 780 000	
			31 230 000	31 474 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till			-500 000	-244 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			30 730 000	31 230 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-2 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	28 730 000

Not 14 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	35 150 000	35 150 000
Summa ställda säkerheter	35 150 000	35 150 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	500 000	244 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	244 000

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	14 884	3 440
Lagstadgade sociala avgifter	8 691	2 400
Summa övriga kortfristiga skulder	23 575	5 840

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	18 326	93 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 086	224 492
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	40 947	80 951
Avtalsplacerade betalningar	0	600
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 359	399 307

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Eskilstuna 2019-03-10


Kenth Torning


Bo Lundmark


Ulf Blomkvist


Kerstin Györi

Sara Boétius



Leif Andersson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-10


Kirsti Hemmingsson

Av föreningens vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nystavaren i Eskilstuna, org.nr. 719500-1057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nystavaren i Eskilstuna för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Nystavaren i Eskilstuna för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Eskilstuna den 10/3 2019



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kirsti Hemmingsson
Av föreningen vald revisor