



Årsredovisning

för

HSB Brf Härolden i Eskilstuna

718000-2672

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för HSB Brf Härolden 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Hantverkaren 1, Härolden 7 och Hökaren 21 i Eskilstuna som färdigställdes år 1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 december 2018. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 26 september 2018 med anledning av antagande av nya föreningsstadgar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Sune Lyktberg	Ordförande	vald t o m 2019
Ann-Christin Haglund	Sekreterare	vald t o m 2019
Margaretha Lyktberg	Ledamot	vald t o m 2019
Andreas Klinton	Ledamot	vald t o m 2020
Björn Svartling	Ledamot	vald t o m 2020
Birgitta Kuivalainen	Ledamot	utsedd av HSB Södermanland
Thomas Eriksson	Suppleant	utsedd av HSB Södermanland

Firmatecknare har varit Hans-Erik Andersson, Sune Lyktberg, Ann-Christin Haglund, Margareta Lyktberg, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Föreningsrevisorer har under året varit Göran Norrman med Lars Åkerlind som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Sune Lyktberg och Ann-Christin Haglund som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Valberedning

Valberedningen har ej utsetts.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Hantverkaren 1, Härolden 7 och Hökaren 21 i Eskilstuna kommun med adresser Bryggartorpsgatan 4, 6 och 11, Stenkvistavägen 6, 8 och 10 samt Rosenhällsgatan 4. Husen färdigställdes år 1960 och innehåller 181 bostäder om 11 998 m² samt 8 lokaler om 1 308 kvm. Dessutom finns 48 garage om 948 kvm och 29 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokskåp
25 st	1 rum och kök
57 st	2 rum och kök
73 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
11 st	5 rum och kök
181 st	

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

Stambyte	1998-1999
Renovering badrum	1998-1999
Takbyte	1989, 1996, 1999
Fönsterbyte	2000-2001
Fasadmålning	1986
Bredbandsinstallation	2003
Fjärrvärme samtliga fastigheter	2010
Balkonger	2011
Fasadtvätt	2012
Tak	2016
Säkerhetsdörrar	2016

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, vatten och avlopp, el och renhållning
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Hans-Erik Andersson har varit förvaltare/vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen den 29 december 2018. Härvid har konstaterats att fastigheterna är i gott skick.

Underhåll

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året är spolning av avlopp, byte till tagsystem i portar, nya parkeringsplatser, cykelförråd och ett gym för föreningens medlemmar.

Föreningens 20-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2006 och omarbetades under 2014. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet den 8 september 2014. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av hissar under 2019.

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 224 varav 181 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

I föreningen finns en bastu, snickeriverkstad och gym. Nya medlemmar får informationsblad om föreningen. För närvarande finns en aktiv läsecirkel.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	7 380	7 380	7 380	7 380	7 380
Årets resultat, tkr	1 933	419	411	1 126	1 039
Balansomslutning	50 286	48 777	49 649	46 925	46 596
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	615	615	615	615	615
Driftskostnad, kr/kvm	273	255	266	271	319
Ränta, kr/kvm	34	45	60	71	89
Lån, kr/kvm	2 524	2 574	2 667	2 509	2 568
Fond för yttre underhåll, tkr	2 077	1 714	2 854	3 827	4 198
Soliditet (%)	28	24	23	24	21

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.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2011 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 615 kr/kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 067 745	1 713 599	8 747 503	418 893	11 947 740
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			418 893	-418 893	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		500 000	-500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-136 363	136 363		0
Årets resultat				1 933 234	1 933 234
Belopp vid årets utgång	1 067 745	2 077 236	8 802 759	1 933 234	13 880 974

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 802 759
Årets resultat	<u>1 933 234</u>
	10 735 993

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>10 735 993</u>
	10 735 993

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	8 107 027	7 952 704
Summa rörelseintäkter		8 107 027	7 952 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 627 907	-3 388 960
Övriga externa kostnader	4	-408 927	-382 749
Underhåll enligt plan	5	-136 363	-1 640 478
Personalkostnader och arvoden	6	-316 486	-319 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 247 320	-1 222 666
Summa rörelsekostnader		-5 737 003	-6 954 561
Rörelseresultat		2 370 024	998 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 587	16 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 377	-596 032
Summa finansiella poster		-436 790	-579 250
Resultat efter finansiella poster		1 933 234	418 893
Årets resultat		1 933 234	418 893



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 178 154	42 738 270
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	95 507	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar		0	365 270
Summa materiella anläggningstillgångar		43 273 661	43 103 540
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 274 161	43 104 040
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 074	3 491
Aktuella skattefordringar		44 757	47 045
Övriga fordringar		15 672	322 094
Avräkningskonto HSB Södermanland		6 757 575	5 150 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 439	148 086
Summa kortfristiga fordringar		7 010 517	5 670 954
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	842	2 000
Summa kassa och bank		842	2 000
Summa omsättningstillgångar		7 011 359	5 672 954
SUMMA TILLGÅNGAR		50 285 520	48 776 994

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 067 745	1 067 745
Fond för yttre underhåll		2 077 236	1 713 599
Summa bundet eget kapital		3 144 981	2 781 344
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 802 759	8 747 503
Årets resultat		1 933 234	418 893
Summa fritt eget kapital		10 735 993	9 166 396
Summa eget kapital		13 880 974	11 947 740
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	0	33 592 806
Summa långfristiga skulder		0	33 592 806
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	33 589 106	659 704
Leverantörsskulder		347 427	282 716
Övriga skulder	15	1 322 370	1 218 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 145 643	1 075 601
Summa kortfristiga skulder		36 404 546	3 236 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 285 520	48 776 994

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,91 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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

Övrigt

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	7 380 360	7 380 360
Avgiftsbortfall	-882	0
Hyror	809 546	751 317
Hyresbortfall	-3 100	-44 184
Övriga intäkter	99 328	39 949
Avsättning inre fond	-178 224	-174 738
Summa nettoomsättning	8 107 028	7 952 704

Not 3 Driftkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	0	348
Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	14 015	1 824
Förbrukningsmaterial, lokalvårdare	684	347
Snörenhållning	18 647	38 301
Fastighetsskötsel, Grundavtal	339 002	314 540
Serviceavtal	191 099	167 123
Reparationer, bostäder	48 318	24 786
Reparation, lokaler	443	12 310
Reparationer av gemensamma utrymmen	129 039	62 437
Reparationer av gemensamma utrymmen, tvättstuga	65 332	71 765
Reparationer av installationer	4 763	6 372
Reparationer hissar	7 116	1 187
Reparationer av byggnader utvändigt	81 336	162 379
Reparation av markytor	4 075	48 825
Reparation av p-platser	2 921	0
Reparation av garage	0	6 480
Reparation försäkringsärende	1 000	3 011
Elavgifter för drivkraft och belysning	556 709	446 420
Uppvärmning, fjärrvärme	937 776	917 641
Vatten	410 539	408 513
Sophämtning	318 240	312 606
Fastighetsförsäkringar	125 762	119 901
Bevakningskostnader	2 078	0
Kabel-TV	65 074	65 541
Fastighetsskatt	294 428	292 140
Kundbonus	-41 574	-117 501
Förbrukningsinventarier	14 843	7 867
Förbrukningsinventarier via AT	33 818	0
Datorutrustning och programvara	0	2 213
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	0	278
Fastighetsskötsel, Extradibiteringar	2 425	11 307
	3 627 908	3 388 961

Not 4 Övriga externa kostnader


	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Revisionsarvoden	14 501	14 200
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	205 874	202 055
Övriga förvaltningskostnader	1 360	5 376
Konsultarvoden	12 712	29 920
Bankkostnader	460	255
Medlemsavgift HSB	49 250	49 250
Möteskostnader	21 880	14 782
Fritidsverksamhet	137	0
Överlåtelseavgift	18 079	9 927
Pantförskrivningsavgift	11 789	3 923
Representation, avdragsgill	676	0
Kreditupplysning	4 860	3 492
Kontorsmaterial och trycksaker	5 071	10 624
Telefon	32 561	20 997
Mobiltelefon	15 449	6 426
Datakommunikation	3 913	3 815
Övriga externa kostnader	0	2 905
Inkassokostnader	10 356	4 803
Summa övriga externa kostnader	408 928	382 750

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Underhåll enligt plan	136 363	1 640 478
Summa underhåll enligt plan	136 363	1 640 478

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner, övriga ersättningar	44 172	70 300
Arvode styrelse	104 000	98 450
Arvode vicevärd	81 600	78 000
Arvode föreningsvald revisor	5 000	6 000
Övriga arvoden	10 300	2 000
Kostnadsersättningar	6 552	1 960
Sociala avgifter	59 079	59 059
Övriga personalkostnader	5 783	3 939
Summa personalkostnader och arvoden	316 486	319 708

Föreningen har ingen anställd personal. 

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	62 867 470	62 867 470
Ingående anskaffningsvärde mark	1 035 600	1 035 600
Årets investeringar	1 683 911	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 586 981	63 903 070
Ingående avskrivningar	-21 164 801	-19 942 135
Årets avskrivningar	-1 244 026	-1 222 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 408 827	-21 164 801
Utgående redovisat värde	43 178 154	42 738 269
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 797 000	3 797 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 661 000	1 661 000
Totalt taxeringsvärde	97 658 000	97 658 000

Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 1, Härolden 7, Hökaren 21.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 557	308 557
Årets investeringar	98 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 357	308 557
Ingående avskrivningar enligt plan	-308 557	-308 557
Årets avskrivning enligt plan	-3 293	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 850	-308 557
Utgående redovisat värde	95 507	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 439	148 086
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 439	148 086

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	0	2 000
Bankkonto Swedbank	842	0
Summa kassa och bank	842	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 3 mån	1,050	2019-02-04	1 048 443	1 093 887
Swedbank Hyp 3 mån	1,340	2019-01-28	1 355 447	1 370 247
Stadshypotek 3 mån	1,050	2019-02-04	1 572 570	1 640 730
Stadshypotek 3 mån	0,950	2018-12-17	2 426 000	2 426 000
SBAB 3 mån	0,900	2019-03-30	2 987 250	3 050 250
Swedbank Hyp 3 mån	1,366	2018-11-28	3 439 396	3 439 396
SBAB 3 mån	0,665	2019-02-28	3 537 500	3 612 500
SBAB 3 mån	0,890	2019-01-29	3 537 500	3 612 500
SBAB 3 mån	0,900	2018-12-17	6 842 500	7 003 500
SBAB	1,380	2019-06-12	6 842 500	7 003 500
			33 589 106	34 252 510
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 925 702	-659 704
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-663 404	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	33 592 806

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 653 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	30 272 086

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	40 573 800	40 573 800
Summa ställda säkerheter	40 573 800	40 573 800

Not 14 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)	33 589 106	659 704
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	33 589 106	659 704

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms	22 319	0
Personalens källskatt	3 400	3 250
Lagstadgade sociala avgifter	1 112	1 067
Medlemmars reparationsfond/inre fond	1 295 539	1 214 111
Summa övriga kortfristiga skulder	1 322 370	1 218 428

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	1 214 111	1 158 328
Uttag under året	-96 796	-118 955
Avsättning	178 224	174 738
Utgående värde	1 295 539	1 214 111

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden och löner	0	106 500
Upplupna räntekostnader	24 218	22 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	392 627	351 494
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	728 799	592 257
Avtalsplacerade betalningar	0	2 396
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 145 644	1 075 599

Eskilstuna 2019-03-07



Sune Lyktberg



Ann-Christin Haglund



Andreas Klinton



Birgitta Kuivalainen



Margareta Lyktberg



Björn Svartling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-10



Göran Norrman
Göran Norrman
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Härolden i Eskilstuna, org.nr. 718000-2672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Härolden 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. Revisorerans 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 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 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 Härölden 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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



Göran Norrman
Av föreningen vald revisor