



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv (742000-0825) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 60:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 31 oktober 1952, nuvarande ekonomiska plan registrerades 29 februari 1960 och nuvarande stadgar registrerades den 30 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1957 på fastigheten Lammet 9 & 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Stallgatan 4-6 & Vångavägen 32 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	38	1 359
2	89	5 010
3	3	228
	130	6 597

Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	10	192
Garage	29	
Parkeringsplatser	52	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2017, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 9 oktober 2017, varvid 16 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.



Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ingvar Persson	ordförande, vald till stämman 2018
Ulf Tegnander	vice ordförande, vald till stämman 2018
Bengt Nilsson	sekreterare, vald till stämman 2019
David Bengtsson	vice sekreterare, vald till stämman 2019
Kjell Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Bernt Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
<hr/>	
Esbjörn Alm	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar samt revisor Lars Johansson, utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av föreningens styrelse med Ingvar Persson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 juni 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Framtida underhåll

Takrenovering och fasadrenovering på Stallgatan 4 & 6 under 2018 samt byte av undercentral på Stallgatan 6 år 2021. Ombyggnad av ventilationen i Röda Korset lokal.

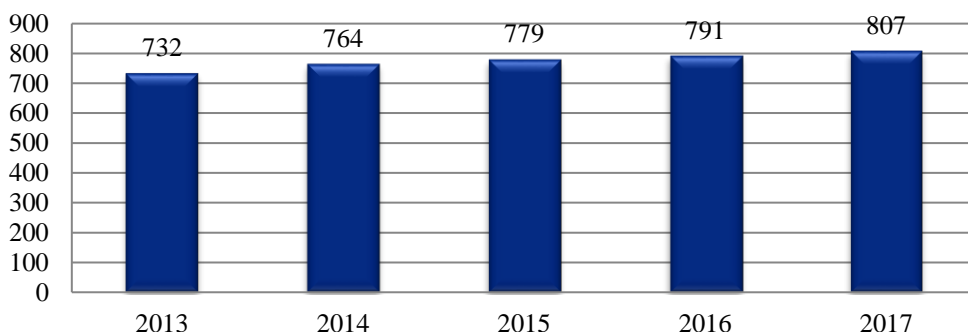


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 807 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 650 481 kr. Under året har föreningen amorterat 218 124 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 113 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	155
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	154

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 14 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 596	5 498	5 420	5 310
Resultat efter finansiella poster, tkr	548	583	444	-50
Eget kapital, tkr	2 944	2 396	1 813	1 370
Taxeringsvärde, tkr	47 750	47 750	43 198	43 198
-varav byggnad, tkr	33 595	33 595	31 661	31 661
Soliditet	10%	8%	6%	5%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	807	791	779	764
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 651	3 684	3 716	3 747
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	80	102	103	134
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	52%	52%	58%	59%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	35	0	37	78
Avskrivning/m ² byggnadsyta	93	97	90	99



En snittlägenhet på 51 m² kan förenklat sägas vara belånad med 186 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 51 m² belöper en månadsavgift om ca 3 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 755	2 252 196	-592 782	583 225	2 396 394
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			583 225	-583 225	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		105 000	-105 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-245 765	245 765		0
Årets resultat				548 087	548 087
Belopp vid årets utgång	153 755	2 111 431	131 208	548 087	2 944 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-9 557
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	245 765
Årets resultat	548 087
Summa till stämmans förfogande	679 296

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	679 296
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 596 426	5 498 207
Övriga rörelseintäkter		28 474	7 890
Summa rörelseintäkter		5 624 900	5 506 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 352 548	-3 370 772
Underhåll enligt plan		-245 765	0
Övriga externa kostnader	3	-203 402	-106 066
Personalkostnader	4	-88 039	-88 394
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-647 747	-676 642
Summa rörelsekostnader		-4 537 500	-4 241 875
Rörelseresultat		1 087 400	1 264 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 764	11 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 077	-692 139
Summa finansiella poster		-539 313	-680 998
Resultat efter finansiella poster		548 087	583 225
Årets resultat		548 087	583 225

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	548 087	583 225
Reservering till fond för yttre underhåll	-105 000	-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	245 765	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	688 852	478 225

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 631 372	25 270 297
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	8 822
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	6 250	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 637 622	25 279 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 638 122	25 279 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		448	0
Aktuell skattefordran		101 893	101 893
Övriga fordringar	9	1 740 600	1 695 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 873	66 200
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 854 814	1 864 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 145 710	1 311 867
<i>Summa kassa och bank</i>		2 145 710	1 311 867
Summa omsättningstillgångar		4 000 524	3 175 938
SUMMA TILLGÅNGAR		28 638 646	28 455 557

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		2 111 431	2 252 196
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 265 186	2 405 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		131 208	-592 782
Årets resultat		548 087	583 225
<i>Summa fritt eget kapital</i>		679 296	-9 557
Summa eget kapital		2 944 481	2 396 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	24 432 357	24 650 965
Summa långfristiga skulder		24 432 357	24 650 965
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	218 124	217 640
Leverantörsskulder		452 383	418 893
Övriga skulder	14	95 218	115 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	496 083	656 113
Summa kortfristiga skulder		1 261 808	1 408 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 638 646	28 455 557

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 087 400	1 264 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	647 747	676 642
	1 735 147	1 940 864
Erhållen ränta	1 764	12 004
Erlagd ränta	-546 872	-705 641
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 190 039	1 247 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	53 878	14 157
Ökning/minskning av rörelseskulder	-141 079	117 102
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 838	1 378 486
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 250	-1 707 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 250	-1 707 094
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-218 124	-216 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218 124	-216 060
Årets kassaflöde	878 464	-544 668
Likvida medel vid årets början	2 989 129	3 533 797
Likvida medel vid årets slut	3 867 593	2 989 129
	878 464	-544 668

Tilläggsupplysning

	2017-12-31	2016-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 145 710	1 311 867
Kortfristiga, likvida placeringar	1 721 883	1 677 263
	3 867 593	2 989 129



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFVAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	0	-750
Hysesintäkter lokaler	23 372	23 971
Hysesintäkter övrigt	187 290	190 910
Årsavgifter bostäder	5 321 892	5 217 492
Årsavgifter lokaler	40 800	39 996
Intäkter pant, överlåtelse	23 072	26 588
Summa nettoomsättning	5 596 426	5 498 207

2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	292 406	358 987
Snöröjning	26 819	24 675
El	107 883	99 313
Uppvärmning	1 131 862	1 138 139
Vatten, avlopp	348 266	339 663
Renhållning, sophämtning	161 281	156 932
Kabel-TV, internet	51 428	51 556
Fastighetsförsäkringspremier	54 384	54 098
Fastighetsskatt	148 500	148 500
Förvaltningsavtal	1 029 719	998 908
Summa drift	3 352 548	3 370 772

3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	4 350	4 688
Kontorsmaterial, tele, porto	3 085	1 185
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	75 938	3 125
Extern revisionsarvode	11 175	10 888



Kostnader pant, överlåtelser	34 895	31 785
Övriga förvaltningskostnader	33 660	14 095
Medlemsavgifter	40 300	40 300
Summa övriga externa kostnader	203 402	106 066

4 Personalkostnader 2017 2016

Arvode styrelsen	67 750	69 350
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	170	0
Pensionskostnader	0	-1 387
Sociala avgifter	15 118	15 431
Summa personalkostnader	88 039	88 394

5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 114 231	32 407 137
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Inköp	0	1 707 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 222 751	34 222 751

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 952 454	-8 284 636
Årets avskrivningar	-638 925	-667 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 591 379	-8 952 454

Redovisat värde

24 631 372 25 270 297

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	595 000	595 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	155 000	155 000
Summa taxeringsvärde	47 750 000	47 750 000

Fastighetsbeteckning: Lammet 9 & 10

Byggnads- och värdeår: 1957

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Inventarier, verktyg och installationer 2017-12-31 2016-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	44 118	44 118
Utgående anskaffningsvärde	44 118	44 118

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-35 296	-26 472
Årets avskrivning	-8 822	-8 824
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-44 118	-35 296

Planenligt restvärde

0 8 822

**7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar** **2017-12-31** **2016-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	6 250	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	6 250	0

Pågående nyanläggning avser takomläggning och fasdrenovering. Total utgift beräknas bli ca 9 000 000 kr och arbetet beräknas vara klart 2018.

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav **2017-12-31** **2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

9 Övriga fordringar **2017-12-31** **2016-12-31**

Skattekonto	18 717	18 716
Avräkningskonto HSB Skåne	1 721 883	1 677 263
Summa övriga fordringar	1 740 600	1 695 979

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Förutbetald försäkring	0	54 384
Förutbetald kabel-tv	11 873	11 816
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 873	66 200

11 Kassa och bank **2017-12-31** **2016-12-31**

Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 145 710	1 311 867
Summa kassa och bank	2 145 710	1 311 867

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut **2017-12-31** **2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,08%	2017-12-28	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	1,08%	2017-12-28	0	247 244	247 244
Stadshypotek	2,99%	2018-01-30	45 124	4 343 285	4 388 409
LF Bank	2,18%	2019-09-30	50 000	4 600 000	4 650 000
SBAB	1,65%	2020-09-18	46 500	4 324 500	4 371 000
Swedbank Hyp AB	1,72%	2022-06-22	0	1 425 000	1 425 000
Färs & Frosta Sparbank	1,73%	2023-02-10	46 500	4 342 005	4 388 505
Färs & Frosta Sparbank	2,16%	2024-11-25	30 000	4 815 000	4 845 000
			218 124	24 650 481	24 868 605

Nästa års amortering beräknas uppgå till	218 124	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 432 357	24 650 965

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,08%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	872 496
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	23 559 861



14 Övriga kortfristiga skulder **2017-12-31** **2016-12-31**

Fond för inre underhåll	93 250	113 728
Övriga kortfristiga skulder	1 968	1 824
Utgående värde	95 218	115 552

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2017-12-31** **2016-12-31**

Upplupen värme	0	161 317
Förutbetalda månavgifter/hyror	452 054	445 272
Upplupna räntekostnader	33 229	39 024
Beräknat arvode för revision	10 800	10 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 083	656 113

16 Ställda säkerheter **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	28 016 550	28 016 550
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	28 016 550	28 016 550

.....
ort och datum

.....
Ingvar Persson

.....
Ulf Tegnander

.....
Bengt Nilsson

.....
David Bengtsson

.....
Kjell Andersson

.....
Bernt Nilsson

.....
Carolyn Månsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Ulla Oddhammar
Föreningsvald revisor

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv, org.nr. 742000-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorenas 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. 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 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 Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

.....
ort och datum

.....
Ulla Oddhammar
Av föreningen vald
revisor

.....
Lars Johansson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor