



ÅRSREDOVISNING 2018

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 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 61:a 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 den 31 oktober 1952, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 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	11	202
Garage	29	
Parkeringsplatser	52	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ingvar Persson	ordförande, vald till stämman 2020
Ulf Tegnander	vice ordförande, vald till stämman 2020
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 2020
Carolyn Månsson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Johan Bergstrand	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar med Anna-Malin Oddhammar som revisorssuppleant samt Lars Johansson, vilken är 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 10 augusti 2018 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.

Underhåll

Under 2018 har Tak- och fasadrenovering skett på Stallgatan 4 & 6, samt ombyggnad av ventilationen i röda korsets lokal.

Framtida Underhåll

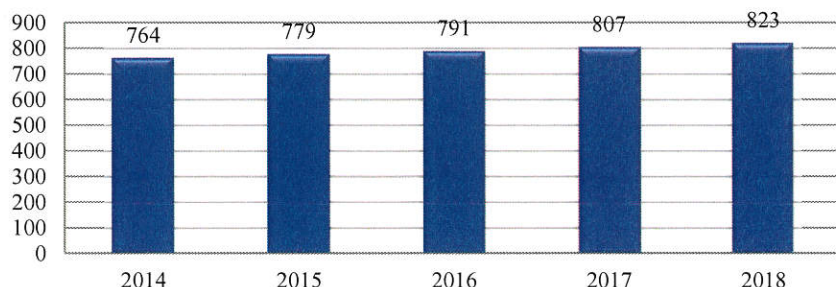
Under 2019 kommer en separering av dag- och spillvatten ske. År 2021 är det planerat ett byte av undercentralen på Stallgatan 6.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 823 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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





Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 342 357 kr. Under året har föreningen amorterat 308 124 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 98 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	154
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	156

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 18 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 721	5 596	5 498	5 420
Resultat efter finansiella poster, tkr	99	548	583	444
Eget kapital, tkr	3 043	2 944	2 396	1 813
Taxeringsvärde, tkr	47 750	47 750	47 750	43 198
-varav byggnad, tkr	33 595	33 595	33 595	31 661
Soliditet	9%	10%	8%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	823	807	791	779
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 494	3 651	3 684	3 716
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	75	80	102	103
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	64%	52%	52%	58%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	58	35	0	37
Avskrivning/m ² byggnadsyta	152	93	97	90

En snittlägenhet på 51 m² kan förenklat sägas vara belånad med 229 200 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 51 m² belöper en månadsavgift om ca 3 500 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 755	2 111 431	131 208	548 087	2 944 481
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			548 087	-548 087	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		139 000	-139 000		0
Ianspråktagande					



av fond för yttre underhåll	-400 898	400 898		0
Årets resultat			98 994	98 994
Belopp vid årets utgång	153 755	1 849 533	941 193	3 043 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	679 296
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-139 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	400 898
Årets resultat	98 994
Summa till stämmans förfogande	1 040 187

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 040 187
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 721 199	5 596 426
Övriga rörelseintäkter		29 287	28 474
Summa rörelseintäkter		5 750 486	5 624 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 450 424	-3 352 548
Underhåll enligt plan		-400 898	-245 765
Övriga externa kostnader	3	-150 811	-203 402
Personalkostnader	4	-89 322	-88 039
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 055 293	-647 747
Summa rörelsekostnader		-5 146 747	-4 537 500
Rörelseresultat		603 739	1 087 400
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		680	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 424	-541 077
Summa finansiella poster		-504 744	-539 313
Resultat efter finansiella poster		98 994	548 087
Årets resultat		98 994	548 087

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

Årets resultat	98 994	548 087
Reservering till fond för yttre underhåll	-139 000	-105 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	400 898	245 765

Över-/underskott efter disposition av underhåll **360 892** **688 852**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	31 914 189	24 631 372
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6	0	6 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		31 914 189	24 637 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 914 689	24 638 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	448
Aktuell skattefordran		101 893	101 893
Övriga fordringar	8	58 011	1 740 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 574	11 873
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		189 478	1 854 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 325 982	2 145 710
<i>Summa kassa och bank</i>		2 325 982	2 145 710
Summa omsättningstillgångar		2 515 461	4 000 524
SUMMA TILLGÅNGAR		34 430 150	28 638 646

S

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		1 849 533	2 111 431
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 003 288	2 265 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		941 193	131 208
Årets resultat		98 994	548 087
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 040 187	679 296
Summa eget kapital		3 043 475	2 944 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	30 004 233	24 432 357
Summa långfristiga skulder		30 004 233	24 432 357
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	338 124	218 124
Leverantörsskulder		287 649	452 383
Övriga skulder	13	73 117	95 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	683 551	496 083
Summa kortfristiga skulder		1 382 441	1 261 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 430 150	28 638 646

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	603 739	1 087 400
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 055 293	647 747
	1 659 032	1 735 147
Erhållen ränta	680	1 764
Erlagd ränta	-518 669	-546 872
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 141 042	1 190 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-17 253	53 878
Ökning/minskning av rörelseskulder	13 878	-141 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137 668	1 102 838
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 331 860	-6 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 331 860	-6 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av skuld	-308 124	-218 124
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 691 876	-218 124
Årets kassaflöde	-1 502 316	878 464
Likvida medel vid årets början	3 867 593	2 989 129
Likvida medel vid årets slut	2 365 277	3 867 593
	-1 502 316	878 464

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 325 982	2 145 710
Kortfristiga, likvida placeringar	39 294	1 721 883
	2 365 277	3 867 593

S

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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%

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

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	24 008	23 372
Hysesintäkter övrigt	194 920	187 290
Årsavgifter bostäder	5 428 416	5 321 892
Årsavgifter lokaler	41 616	40 800
Intäkter pant, överlåtelse	31 860	23 072
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	379	0
Summa nettoomsättning	5 721 199	5 596 426

2 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	369 208	292 406
Snöröjning	24 337	26 819
El	102 046	107 883
Uppvärmning	1 116 137	1 131 862
Vatten, avlopp	354 626	348 266
Renhållning, sophämtning	156 388	161 281
Kabel-TV, internet	51 599	51 428
Fastighetsförsäkringspremier	64 694	54 384
Fastighetsskatt	148 500	148 500
Förvaltningsavtal	1 062 889	1 029 719
Summa drift	3 450 424	3 352 548

3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	4 350
Kontorsmaterial, tele, porto	895	3 085
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	10 755	75 938
Extern revisionsarvode	11 650	11 175
Kostnader pant, överlåtelse	40 993	34 895



Övriga förvaltningskostnader	14 968	33 660
Övriga externa tjänster	31 250	0
Medlemsavgifter	40 300	40 300
Summa övriga externa kostnader	150 811	203 402

4 Personalkostnader 2018 2017

Arvode styrelsen	68 950	67 750
Revisionsarvode	5 000	5 000
Bilersättning	142	170
Sociala avgifter	15 230	15 118
Summa personalkostnader	89 322	88 039

5 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 114 231	34 114 231
Anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Överfört från pågående nyanläggningar	8 010 510	0
Utrangeringar	-327 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 905 661	34 222 751

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-9 591 379	-8 952 454
Utrangeringar	96 000	0
Årets avskrivningar	-823 693	-638 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 319 072	-9 591 379

Redovisat värde

31 586 589 24 631 372

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

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 11 m.fl.

Byggnads- och värdeår: 1957

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2018-12-31 2017-12-31

Belopp vid årets början	6 250	0
Pågående arbeten fastigheter	8 331 860	6 250
Omklassificeringar m.m.	-8 338 110	0
Utgående redovisat värde	0	6 250

Pågående nyanläggning avsåg takomläggning och fasadrenovering. Total utgift blev 8 338 110 kr.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-12-31 2017-12-31

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



8 Övriga fordringar				2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto				18 717	18 717
Avräkningskonto HSB Skåne				39 294	1 721 883
Summa övriga fordringar				58 011	1 740 600

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring				17 644	0
Förutbetald kabel-tv				11 930	11 873
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				29 574	11 873

10 Kassa och bank				2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne transaktionskonto				2 325 982	2 145 710
Summa kassa och bank				2 325 982	2 145 710

11 Förändring i eget kapital			
Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.			

12 Skulder till kreditinstitut				2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	1,48%	2019-03-28	0	553 447	553 447
Swedbank Hyp AB	1,48%	2019-03-28	0	247 245	247 244
LF Bank	2,18%	2019-09-30	50 000	4 550 000	4 600 000
SBAB	1,65%	2020-09-18	46 500	4 278 000	4 324 500
Stadshypotek	1,15%	2021-01-30	45 136	4 298 161	4 343 285
SBAB	1,59%	2022-04-06	90 000	5 910 000	0
Swedbank Hyp AB	1,72%	2022-06-22	0	1 425 000	1 425 000
Swedbank Hyp AB	1,73%	2023-02-10	46 500	4 295 505	4 342 005
Swedbank Hyp AB	2,16%	2024-11-25	30 000	4 785 000	4 815 000
			308 136	30 342 358	24 650 481
Nästa års amortering beräknas uppgå till				338 124	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 004 234	24 432 357
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,74%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				1 352 496	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				28 651 738	

13 Övriga kortfristiga skulder				2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll				70 958	93 250
Övriga kortfristiga skulder				2 159	1 968
Utgående värde				73 117	95 218

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el				9 770	0
Upplupen värme				161 642	0
Upplupet rep/underhåll				28 600	0
Förutbetalda månavgifter/hyror				452 455	452 054



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Upplupna räntekostnader	19 984	33 229
Beräknat arvode för revision	11 100	10 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 551	496 083

15 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet	32 299 550	28 016 550
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	32 299 550	28 016 550

Eslöv 18/3-19

ort och datum

Ingvar Persson

Ingvar Persson

Ulf Tegnander

Ulf Tegnander

Bengt Nilsson

Bengt Nilsson

David Bengtsson

David Bengtsson

Kjell Andersson

Kjell Andersson

Bernt Nilsson

Bernt Nilsson

Carolyn Månsson

Carolyn Månsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1/4-2019

Ulla Oddhammar

Ulla Oddhammar
Föreningsvald revisor

Lars Johansson

Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordväst i Eslöv 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 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Nordväst i Eslöv 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 revisorssed 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 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:

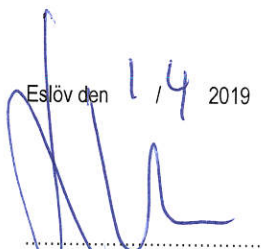
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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 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.

Eslöv den 14 2019



Lars Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor