



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Natanael i Kumla
Org nr 775700-0729

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 48:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1969-1970. Föreningen äger fastigheten Vagnmakaren 15 med adress Vattugatan 14 A-B och 16 A-C, Södra Kungsvägen 12-16 samt Hagendalsvägen 21-25.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 75 bostadsrätter med en sammanlagd yta på 4 982 kvm, 5 lokaler och ett antal mindre utrymmen som hyrs ut som förråd. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	antal	yta
1	19	781
2	24	1 584
3	26	2 035
4	6	582
	75	4 982
Garage	75	
Parkeringsplatser	23	

Handwritten signatures and initials: OA, GA, NA, and others.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Natanael i Kumla
Org nr 775700-0729

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Lisbeth Andersson, ordförande
Gunnar Axelsson, vice ordförande
Jonnie Allansson, sekreterare
Maria Andrén, ledamot
Kristina Martinsson, suppleant
Peter Lindell, HSB ledamot.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lisbeth Andersson och Jonnie Allansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Lisbeth Andersson, Gunnar Axelsson, Maria Andrén, Jonnie Allansson. (två i föreningen)

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 86 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 6 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Extra föreningsstämma med anledning av stamreoveringen hölls den 23 januari 2018.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon föreningsvald revisor, utan BoRevision AB utför hela granskningen.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Lisbeth Andersson

Ersättare: Gunnar Axelsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Roland Jansson (samman kallnade) och Tord Johansson.

Kurser och Konferenser

Under verksamhetsåret har styrelseledamöter deltagit i Kurser, HSB förvaltningsträffar. *cc*

cc
GA
MA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Natanael i Kumla
Org nr 775700-0729

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.
Stamreovering, beräknas färdigställas under 2019. Beräknad kostnad 23 miljoner kronor inkl moms med ett länelöfte på lika stor summa.
Renspolning av avloppsrör och stuprör.
Byte av tvättmaskin i tvättstuga 1.
Energideklaration.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren är indragning av fiber (internet).
Byte av lägenhetsdörrar.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Föreningen har tecknat städavtal med Trolltinas Allservice AB. Föreningen har fjärrvärme från EON

Under verksamhetsåret har Peter Hellsten varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Com Hem.

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har tecknat en gemensam försäkring avseende bostadsrättstillägg.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna höjts med 5 %. Från och med 1 januari 2019 höjs årsavgifterna med ytterligare 6,9%. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 602 kr/kvm efter den senaste höjningen.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 16 936 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 933 500 kr. Under året har föreningen lånat pengar för stamreoveringen.

Årets resultat

Årets resultat blev 1 045 446 (573 875) kr, ett positivt resultat som beror på att förening aktiverat investeringen av stambytet vilket inte påverkar resultat.

cc
ef
HA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Natanael i Kumla
Org nr 775700-0729

Övrigt

Den felaktiga debiteringen av fjärrvärme under 2017 har under året kunnat korrigeras. En återbetalning av ca 168 000 kronor har skett. Felaktig utrustning har bytts av leverantören.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	3 203	3 037	3 023	3 023	2 907
Rörelseresultat (tkr)	1 105	588	367	752	715
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 045	574	355	696	671
Balansomslutning (tkr)	20 835	9 090	8 375	8 030	7 465
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 980	1 892	1 810	2 168	1 711
Soliditet (%)	27	51	48	46	40

Definitioner av nyckeltalen:

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	474 900	1 892 317	1 684 249	573 875	4 625 341
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			573 875	-573 875	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		88 000	-88 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Årets resultat				1 045 446	1 045 446
Belopp vid årets utgång	474 900	1 980 317	2 170 123	1 045 446	5 670 787

Handwritten signatures and initials in blue ink.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Natanael i Kumla
Org nr 775700-0729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 170 123
Årets resultat	<u>1 045 446</u>
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	3 215 569

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 215 569
-------------------------	-----------

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

cc
NA
NA



RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 202 762	3 036 969
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 936	16 495
Summa rörelseintäkter		3 219 698	3 053 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 714 179	-2 017 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 628	-270 545
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 418	-66 442
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 826	-110 826
Övriga rörelsekostnader		0	-600
Summa rörelsekostnader		-2 115 051	-2 465 537
Rörelseresultat		1 104 647	587 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 500	12 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 701	-26 795
Summa finansiella poster		-59 201	-14 052
Årets resultat		1 045 446	573 875

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Natanael i Kumla

Org nr 775700-0729

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	3 225 133	3 335 959
Pågående nyanläggningar	Not 10	16 149 664	156 516
Summa materiella anläggningstillgångar		19 374 796	3 492 474

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 375 296 **3 492 974**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB		1 344 808	1 862 511
Aktuell skattefordran	Not 12	11 017	12 667
Övriga kortfristiga fordringar		68 683	86 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	34 902	35 007
Summa kortfristiga fordringar		1 459 410	1 996 722

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 600 000

Summa omsättningstillgångar

1 459 410 **5 596 722**

Summa tillgångar

20 834 706 **9 089 696**

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

474 900

474 900

Fond för yttre underhåll

1 980 317

1 892 317

Summa bundet eget kapital

2 455 217

2 367 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 170 123

1 684 249

Årets resultat

1 045 446

573 875

Summa fritt eget kapital

3 215 569

2 258 123

Summa eget kapital

Not 15

5 670 787

4 625 341

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

11 933 500

2 933 500

Summa långfristiga skulder

11 933 500

2 933 500

Kortfristiga skulder

Medlemmarnas inre fond

Not 17

702 677

718 248

Leverantörsskulder

2 196 043

414 562

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

35 197

37 429

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

296 502

360 617

Summa kortfristiga skulder

3 230 419

1 530 856

Summa skulder

15 163 919

4 464 356

Summa eget kapital och skulder

20 834 706

9 089 696

cc



Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 045 446	573 875
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	110 826	110 826
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 156 272</u>	<u>684 701</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 609	-80 166
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 699 564	241 068
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 875 445</u>	<u>845 603</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 993 148	-156 516
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-15 993 148</u>	<u>-156 516</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 000 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>9 000 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	-4 117 703	589 087
Likvida medel vid årets början	5 462 511	4 873 425
Likvida medel vid årets slut	1 344 808	5 462 511

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

cc

cc
ff
HA



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.


Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 371 828 kr.

Fastighetslån

11 933 500 kr av föreningens lån löper ut under år 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 807 256	2 673 576
	Hysesintäkt lokaler	76 495	71 746
	Hysesintäkt garage och bilplatser	398 574	380 220
	Avsatt till inre fond	-99 996	-99 997
	Intäkt andrahandsupplåtelse	11 786	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 648	11 420
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	4
		3 202 762	3 036 969
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	16 936	16 495
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-97 266	-156 265
	El	-191 543	-115 746
	Uppvärmning	-465 893	-788 756
	Vatten	-214 750	-194 566
	Renhållning	-75 503	-77 185
	TV, bredband, iptelefoni	-77 959	-75 327
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-395 149	-443 026
	Försäkringar	-57 760	-49 664
	Fastighetsskatt	-105 715	-104 065
	Övriga driftskostnader	-32 641	-12 524
		-1 714 179	-2 017 124
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 638	-8 938
	Förvaltningskostnader	-201 373	-198 618
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 540	-11 420
	Föreningsverksamhet	-668	-1 031
	Kontorsutrustning och -material	-4 514	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-501	-475
	Förbrukningsinventarier	-3 027	-8 683
	Medlemsavgifter HSB	-30 000	-30 000
	Stämma och styrelse	-3 367	-11 380
		-262 628	-270 545
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har i år, liksom förgående år, inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-19 993	-44 138
	Övriga arvoden	-1 376	-4 242
	Övriga personalkostnader	-2 775	0
	Revisionsarvode	3 137	-3 477
	Sociala avgifter	-5 211	-14 585
	Utbildning	-1 200	0
		-27 418	-66 442
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-110 826	-110 826
		-110 826	-110 826

cc

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	1970				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 975 136	6 975 136			
	Ingående anskaffningsvärde mark	327 000	327 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 302 136	7 302 136			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 966 177	-3 855 351			
	Årets avskrivningar byggnader	-110 826	-110 826			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 077 003	-3 966 177			
	Utgående bokfört värde	3 225 133	3 335 959			
	Bokförda värden byggnader	2 898 133	3 008 959			
	Bokförda värden mark	327 000	327 000			
	Fastighetsbeteckning: Vagnmakaren 15					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder	1970	27 000 000	9 000 000	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	1970	242 000	302 000	544 000	544 000
			27 242 000	9 302 000	36 544 000	36 544 000
Not 10	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		156 516			0
	Årets Investering		15 993 148			156 516
	Utgående värde pågående nyanläggningar		16 149 664			156 516
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500			500
			500			500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran		11 017			12 667
			11 017			12 667
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Upplupna ränteintäkter		0			750
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 902			34 257
			34 902			35 007
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Kapitalplacering		0			3 600 000
			0			3 600 000
Not 15	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	474 900	0	1 892 317	1 684 249	573 875
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	573 875	-573 875
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			88 000	-88 000	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					1 045 446
	Belopp vid årets utgång	474 900	0	1 980 317	2 170 123	1 045 446

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		0,90%	2019-01-03	2 933 500	0
Stadshypotek		1,20%	2019-02-01	6 000 000	0
Stadshypotek		1,20%	2019-02-15	3 000 000	0
				11 933 500	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 933 500**
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 933 500
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	29 900 000	4 533 700
Summa ställda säkerheter	29 900 000	4 533 700

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	718 248	680 894
Avsättning	99 996	99 997
Uttag	-115 566	-62 644
	702 677	718 248

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	35 197	22 487
Personalens källskatt	0	8 058
Arbetsgivaravgifter	0	6 884
	35 197	37 429

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	24 997
Upplupna sociala avgifter	0	7 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	264 822	283 616
Upplupna räntekostnader	22 680	6 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	37 904
	296 502	360 617

Kumla 8/4 2019


Gunnar Axelsson


Jonnie Allansson


Lisbeth Andersson


Maria Andren


Peter Lindell

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Natanael i Kumla, org.nr. 775700-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Natanael i Kumla för år 2018.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt

eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

cc

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Natanael i Kumla för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

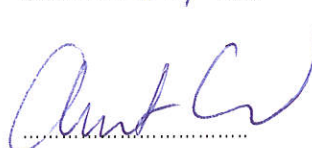
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 18/4 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor