



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ekenäsgårdarna i Norrköping

Org.nr. 725000-1406

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-16. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2019. Stämman beslutade att godkänna ordinarie föreningsstämmans beslut den 29 januari 2018 att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Daniel Åhs	Ordförande	i tur att avgå
Göran Karlsson	Vice ordförande	t.o.m. mars 2019
Peter Erlandsson	Sekreterare	i tur att avgå
Simon Sjösvärd	Ledamot	
Ellinor Nilsson	Ledamot	
Tobias Lagander	Ledamot	i tur att avgå
Selveta Hodzic	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Daniel Åhs, Peter Erlandsson och Tobias Lagander två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. 



HSB - där möjligheterna bor

Revisor

Revisorer har under året varit Göran Esbjörnsson med Jan-Ove Sonelin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Daniel Åhs som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Ellinor Nilsson som suppleant.

Valberedning

Valberedare har varit Gunilla Sedvall (sammankallande) och Maria Jansson samt Sanna Alladin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Klingsborg nr 10 och Asptäppan 4 i Norrköpings kommun med adress Eknäsgratan 19-49. Husen färdigställdes åren 1943/44 och innehåller 64 bostäder om 2 809,5 m² och 22 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

32 st. 1 rum och kök
32 st. 2 rum och kök

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

1994-95 gjordes en genomgripande renovering av byggnaderna, vilket omfattade utbyte av VA- och elledningar, ombyggnad av kök och badrum, fasadbeklädnad med tegel och takrenovering.

2009 Renovering trapphus.

2012 Byte styrsystem fjärrvärme.

2012-2014 Infodring avloppsrör under källargolv.

2015 Renovering tvättstugor samt byte värmeväxlare till fjärrvärme och varmvatten.

2016 Byte av takfläktar.

2017-2018 Målning av fönster och entrétak samt lagning av sättningskador.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
Com Hem	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärdar har Peter Erlandsson och Daniel Åhs fungerat, samt Göran Karlsson t.o.m. mars 2019. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-06 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

I fastigheterna har det investerats i solenergianläggning för ett belopp på drygt 2,2 milj.kr. Anläggningen togs i bruk i februari månad. Solcellsbidraget från Länsstyrelsen på belopp 659.970 tkr är erhållet.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Sättningsskadan i hus 1, Eknäsgatan 19, är under uppsikt enligt föreningen.


Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 (fg år 76). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ett lån på 1.386.000 kr har satts om på 5 år till en ränta av 0,78 % i september månad.

Föreningens budget för 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna för 2019/2020 enligt styrelsebeslut. 



Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 309	2 309	2 309	2 309	2 309
Årets resultat, tkr	583	529	673	438	115
Balansomslutning, tkr	13 264	12 775	12 363	11 793	13 024
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	822	822	822	822	822
Driftkostnad, kr/kvm *	553	543	531	559	477
Ränta, kr/kvm	29	30	27	30	78
Lån, kr/kvm	3 023	3 065	3 107	3 149	3 650
Fond för yttre underhåll, tkr	2 096	1 754	1 531	1 218	998
Likviditet %	621 %	782 %	665 %		
Soliditet %	33 %	29 %	26 %		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %.

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.

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 822 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 910	1 753 620	1 368 122	529 063	3 731 715
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			529 063	-529 063	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		342 000	-342 000		0
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				582 671	582 671
Belopp vid årets utgång	80 910	2 095 620	1 555 185	582 671	4 314 386



HSB - där möjligheterna bor


Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 555 185
Årets resultat	582 671
Summa till stämmans förfogande	2 137 856

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 137 856
-----------------------------------	-----------

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 457 413	2 436 524
Övriga rörelseintäkter	3	47 977	36 956
Summa rörelseintäkter		2 505 390	2 473 480
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 213 504	-1 188 761
Övriga externa kostnader	5	-231 679	-221 675
Underhåll enligt plan	6	0	-95 000
Personalkostnader och arvoden	7	-109 006	-115 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-292 070	-241 320
Summa rörelsekostnader		-1 846 259	-1 862 116
Rörelseresultat		659 130	611 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 968	1 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 427	-84 013
Summa finansiella poster		-76 459	-82 301
Resultat efter finansiella poster		582 671	529 063
Årets resultat		582 671	529 063

Tilläggsupplysning

Årets resultat	582 671	529 063
Reservering till fond yttre underhåll	-342 000	-318 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	95 000
Överskott	240 671	306 063

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 690 503	8 460 069
Summa materiella anläggningstillgångar		9 690 503	8 460 069
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 691 003	8 460 569
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		382	102
Övriga fordringar		6 603	0
Avräkningskonto HSB Östra		723 462	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		742 143	80 799
Summa kortfristiga fordringar		1 472 589	80 901
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 100 000	3 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	0	733 697
Summa kassa och bank		0	733 697
Summa omsättningstillgångar		3 572 589	4 314 597
SUMMA TILLGÅNGAR		13 263 592	12 775 166



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrk.

725000-1406

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		80 910	80 910
Fond för yttre underhåll		2 095 620	1 753 620
Summa bundet eget kapital		2 176 530	1 834 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 555 185	1 368 122
Årets resultat		582 671	529 063
Summa fritt eget kapital		2 137 856	1 897 185
Summa eget kapital		4 314 386	3 731 715
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	5 588 979	7 098 732
Summa långfristiga skulder		5 588 979	7 098 732
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	2 903 073	1 511 688
Leverantörsskulder		72 743	59 919
Aktuella skatteskulder		21 578	2 090
Övriga skulder	14	76 885	70 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	285 948	300 275
Summa kortfristiga skulder		3 360 227	1 944 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 263 592	12 775 166

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,72 %.

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

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

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 3 685 tkr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	2 308 836	2 308 836
Hyror	47 700	48 150
Hysesbortfall	-4 275	-6 150
Intäkter elförbrukning	90 331	88 808
Övriga intäkter (bl.a. solceller)	17 940	0
Avsättning till inre fond	-3 120	-3 120
Summa nettoomsättning	2 457 413	2 436 524

3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Andrahandsuthyrningar	6 875	1 493
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	17 277	20 110
Bonus HSB	13 781	5 452
Återbäring försäkringsbolag	10 044	9 901
Övriga rörelseintäkter	47 977	36 956

4 Driftskostnader 2018/2019 2017/2018

Löpande underhåll	49 903	68 893
Elavgifter	220 580	174 736
Uppvärmningsavgifter	389 380	410 707
Vatten och avlopp	113 696	110 140
Sophämtning	93 273	85 520
Övrig renhållning	0	2 297
Försäkringar	65 077	63 627
Kabel-TV	37 838	32 215
Fastighetsskötsel	153 639	172 681
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	88 128	66 000
Övriga kostnader	1 990	1 945
Summa driftskostnader	1 213 504	1 188 761

5 Övriga externa kostnader 2018/2019 2017/2018


Revisionsarvoden	9 200	10 076
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	119 000	115 594
Övriga förvaltningskostnader	13 624	21 687
Konsultarvoden	37 425	15 496
Medlemsavgift HSB	25 550	25 550
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	500
Möteskostnader	4 912	5 736
Medlemsaktiviteter	4 725	2 473
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	17 244	24 564
Summa övriga externa kostnader	231 679	221 675

6 Underhåll enligt plan 2018/2019 2017/2018

Underhåll enligt plan	0	95 000
Summa underhåll enligt plan	0	95 000

7 Personalkostnader och arvoden 2018/2019 2017/2018

Arvode styrelse	40 920	43 838
Arvode vicevärd	39 525	42 271
Arvode föreningsvald revisor	2 047	2 047
Övriga arvoden	3 196	2 133
Sociala avgifter	23 318	25 070
Summa personalkostnader och arvoden	109 006	115 359

Föreningen har ingen anställd personal. 

**8 Byggnader och mark**

2019-08-31

2018-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2087
1967

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

15 470 659

15 470 659

Ingående anskaffningsvärde mark

62 000

62 000

Årets investering byggnader (solcellsanläggning)

1 522 504

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**17 055 163****15 532 659****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar

-7 072 590

-6 831 270

Årets avskrivningar

-292 070

-241 320

Utgående ackumulerad avskrivning**-7 364 660****-7 072 590****Utgående redovisat värde****9 690 503****8 460 069****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

22 200 000

16 200 000

Taxeringsvärde mark - bostäder

12 600 000

5 800 000

Totalt taxeringsvärde**34 800 000****22 000 000**

Fastighetsbeteckning: Aspetäppan 4, Klingsborg 10

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2019-08-31

2018-08-31

Andel i HSB

500

500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav**500****500****10 Övriga kortfristiga placeringar**

2019-08-31

2018-08-31

Räntebärande konto HSB

2 100 000

3 500 000

Summa kortfristiga placeringar**2 100 000****3 500 000****11 Kassa och bank**

2019-08-31

2018-08-31

Swedbank

0

733 697

Summa kassa och bank**0****733 697**

CC



12 Skulder till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,52	2019-09-30	1 393 320	1 421 768
Stadshypotek AB	0,91	2020-10-30	3 567 930	3 606 194
Stadshypotek AB	1,27	2022-01-30	1 201 994	1 229 006
Stadshypotek AB	0,91	2020-01-30	1 435 017	1 450 201
Stadshypotek AB	1,27	2022-01-30	893 791	903 251
			8 492 052	8 610 420

Nästa års amortering beräknas uppgå till	118 368	118 368
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	2 784 705	1 393 320
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 588 979	7 098 732

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	473 472	473 472
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	7 900 212	8 018 580

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar	13 328 475	14 655 475
Summa ställda säkerheter	13 328 475	14 655 475

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
---	------------	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	118 368	118 368
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	2 784 705	1 393 320
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 903 073	1 511 688

14 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
Utgående moms 25%	1 795	0
Personalens källskatt	1 482	0
Lagstadgade sociala avgifter	1 555	0
Övriga kortfristiga skulder	300	300
Medlemmars reparationsfond/inre fond	71 753	70 447
Summa övriga kortfristiga skulder	76 885	70 747
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	70 447	72 092
Uttag under året	-1 814	-4 764
Avsättning	3 120	3 120
Utgående värde	71 753	70 447
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	52 567	52 421
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	13 142	14 000
Upplupna räntekostnader	8 181	8 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 963	40 220
Förskottsbetalda hyror och avgifter	187 498	178 363
Avtalsplacerade betalningar	6 597	7 068
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 948	300 275

Norrköping 2019-11-13



Daniel Åhs



Peter Erlandsson



Tobias Lagander



Ellinor Nilsson



Simon Sjösvärd



Selveta Hodzic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-13



Göran Esbjörnsson

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping, org.nr. 725000-1406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekenäsgårdarna i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 augusti 2019 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.

Grund för uttalanden

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 revisionssed 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 Ekenäsgrändarna i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Revisorers 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 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.

Norrköping den 13/11 2019



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Esbjörnsson
Av föreningen vald revisor