



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Paraden i Norrköping

Org.nr. 716425-8951

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Paraden 8 i Norrköping, som färdigställdes år 2010, i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2018. Föreningen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår för alla medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018. Extra föreningsstämma hölls den 4 juni 2018. Då beslutade stämman i ett enhälligt första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB bostadsrättsföreningar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Olov Larsten	Ordförande	i tur att avgå
Mats Wernersson	Vice ordförande, sekreterare	i tur att avgå
Ingrid Cherfils	Ledamot	i tur att avgå
Johannes Öjring	Ledamot	
Jüri Pundi	Ledamot	
Tomas Hansson	Ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Olov Larsten, Mats Wernersson, Jüri Pundi och Ingrid Cherfils två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Revisorer har under året varit Carl Hellström med Patrik Sygut som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

cc
M
72
K
D



Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Ingrid Cherfils som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma och Johannes Öjring som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Bo Bengtsson (ordförande), Benny Antonsson och Yvonne Ringholt.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Paraden 8 i Norrköpings kommun med adresserna Dalsgatan 18-22. Husen förvärvades år 2009. Vid förvärvet fanns tre 1800-talshus med kontorslokaler, som har förädlats till 15 bostäder om 1 465 m² samt en gemensamhetslokal. Inflyttning skedde 2010-08-01.

Lägenhetsfördelning:

5 st. 2 rum och kök
5 st. 3 rum och kök
5 st. 4 rum och kök

Medellägenhetsyta 98 m².

Förutom att varje lägenhet har ett förråd på gården finns nio varmförråd som hyrs ut. Föreningen disponerar, enligt servitut, 15 parkeringsplatser på grannfastigheten Paraden 6. Inom föreningen finns också en övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal med spa-avdelning.

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
Telia	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Vicevärd har Bo Bengtsson varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes under november och december månad. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Under verksamhetsåret har äldre fönster bytts ut på fastigheten, av entreprenören Mockfjärds Fönsterentreprenad AB (investeringar, ej färdigställt vid bokslutet).

Styrelsen har arbetat fram en ny underhållsplan med hjälp av HSB Östra, Mattias Larsson. Den avsättning som är gjord i årets bokslut har skett enligt den 10-åriga underhållsplanen som är upprättad under verksamhetsåret.

Handwritten notes in blue ink: "22-5 10 00" and "MW".



Övrig föreningsinformation

Föreningens övernattningsrum har under året hyrts ut en del.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19 (21). 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

Föreningens budget för 2019 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2019.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder, tkr	1 039	1 039	1 039	1 039	1 039
Årets resultat, tkr	-518	531	-493	-386	-357
Balansomslutning, tkr	40 756	39 935	39 482	39 864	40 240
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	709	709	709	709	709
Driftkostnad, kr/kvm *	634	561			
Ränta, kr/kvm	204	241			
Lån, kr/kvm	7 438	7 438			
Fond för yttre underhåll, tkr	180	145			
Likviditet %	121 %	751 %			
Soliditet %	69 %	72 %			

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta.

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

cc r k j m ic OP MN

**Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 709 kr/m².

Under år 2018 har preliminära elavgifter debiterats, avstämning och reglering har gjorts.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtels- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 905 000	4 395 000	145 000	-1 196 556	531 350	28 779 795
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				531 350	-531 350	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			35 000	-35 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-517 862	-517 862
Belopp vid årets utgång	24 905 000	4 395 000	180 000	-700 206	-517 862	28 261 933

Förslag till resultatdisposition**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	-700 206
Årets resultat	-517 862
Summa till stämmans förfogande	-1 218 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 218 068
-----------------------------------	------------

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

[Handwritten signatures and initials]



HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 225 818	1 220 823
Övriga rörelseintäkter	3	6 053	1 006 117
Summa rörelseintäkter		1 231 871	2 226 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-785 256	-661 176
Övriga externa kostnader	5	-97 521	-121 335
Personalkostnader och arvoden	6	-46 343	-38 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-521 873	-521 873
Summa rörelsekostnader		-1 450 993	-1 343 354
Rörelseresultat		-219 122	883 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 987	-352 805
Summa finansiella poster		-298 740	-352 236
Resultat efter finansiella poster		-517 862	531 350
Årets resultat		-517 862	531 350

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-517 862	531 350
Reservering till fond yttre underhåll	-35 000	-38 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott	-552 862	493 350

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

[Handwritten signatures and initials]



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	37 473 970	37 995 844
Pågående nyanläggningar	8	1 347 987	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 821 957	37 995 844
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 822 457	37 996 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 195	44 906
Summa kortfristiga fordringar		47 195	44 906
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 886 269	893 517
Summa kassa och bank		1 886 269	893 517
Summa omsättningstillgångar		1 933 464	1 938 423
SUMMA TILLGÅNGAR		40 755 922	39 934 767

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'OK' and 'nu'.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Paraden i Norrköping

716425-8951

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 905 000	24 905 000
Upplåtelseavgifter		4 395 000	4 395 000
Fond för yttre underhåll		180 000	145 000
Summa bundet eget kapital		29 480 000	29 445 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-700 206	-1 196 556
Årets resultat		-517 862	531 350
Summa fritt eget kapital		-1 218 068	-665 205
Summa eget kapital		28 261 932	28 779 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 267 000	3 630 000
Summa långfristiga skulder		7 267 000	3 630 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	3 630 000	7 267 000
Leverantörsskulder		756 843	45 039
Aktuella skatteskulder		19 875	19 373
Övriga skulder	14	4 172	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	816 099	189 388
Summa kortfristiga skulder		5 226 989	7 524 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 755 922	39 934 767

12 000 ✓
OK ✓
m

**Kassaflödesanalys**

Belopp i kr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-517 862	531 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 873	521 873
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 011	1 053 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 289	-18 490
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 339 017	-78 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 340 739	955 984
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 347 987	0
Årets kassaflöde	-7 248	955 984
Likvida medel vid årets början	1 893 516	937 533
Likvida medel vid årets slut	1 886 269	1 893 516

OK
12
cc
rad.
J
M

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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 111 år, sophus 46 år och förråd 46 år.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,55 % för byggnaden, 2,40 % för sophuset och 2,42 % för föreningens förråd.

Markanläggningar skrivs av linjärt med 10 % av anskaffningsvärdet.

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.

Föreningen saknar skattemässigt underskott.

2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 039 044	1 039 044
Hyror	75 600	75 600
Hyresbortfall	-3 500	0
Gästrum / Övernattningsrum	7 200	6 000
Intäkter EL	70 034	62 739
Intäkter kabel-TV	37 440	37 440
Summa nettoomsättning	1 225 818	1 220 823

3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift	2 275	1 120
Pantförskrivningsavgift	0	1 344
Förlikningsersättning HSB Produktion AB	0	1 000 000
Ersättning från försäkringsbolag	3 778	3 653
Övriga rörelseintäkter	6 053	1 006 117

4 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	153 515	106 596
Elavgifter	88 839	75 840
Uppvärmningsavgifter	248 543	235 072
Vatten och avlopp	30 724	33 099
Sophämtning	22 676	16 676
Försäkringar	24 433	23 467
Arrendeavgifter	42 000	38 250
Kabel-TV	38 151	37 841
Fastighetskötsel	126 355	84 471
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	10 020	9 863
Summa driftskostnader	785 256	661 176

5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	9 100	8 100
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 420	48 140
Övriga förvaltningskostnader	6 734	2 264
Konsultarvoden	20 103	50 988
Medlemsavgift HSB	9 380	9 380
Överlåtelseavgift	2 275	2 463
Kreditupplysning	250	0
Inkasso	260	0
Summa övriga externa kostnader	97 521	121 335

6 Personalkostnader och arvoden	2018	2017
Arvode styrelse	19 300	14 025
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Arvode föreningsvald revisor	900	1 000
Sociala avgifter	8 143	5 945
Summa personalkostnader och arvoden	46 343	38 970

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*

al
1c
2
7/10
ru



HSB - där möjligheterna bor

7 Byggnader, mark och markanläggningar

2018-12-31 2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2129
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 2010

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 262 000	32 262 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 935 000	7 935 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	159 169	159 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 356 169	40 356 169

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-2 360 326	-1 838 452
Avskrivningar på byggnader	-505 957	-505 957
Avskrivningar på markanläggningar	-15 917	-15 917
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 882 199	-2 360 326

Utgående redovisat värde

37 473 970 37 995 844

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 098 000	4 098 000
Totalt taxeringsvärde	21 698 000	21 698 000

Fastighetsbeteckning: Paraden 8

8 Pågående nyanläggningar

2018-12-31 2017-12-31

Årets investering, fönsterbyte	1 347 987	0
Utgående redovisat värde	1 347 987	0

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2018-12-31 2017-12-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

10 Övriga kortfristiga placeringar

2018-12-31 2017-12-31

Räntebärande konto HSB	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Handwritten notes and signatures:
 m 1000 x.
 of 70

11 Kassa och bank 2018-12-31 2017-12-31

Swedbank			1 886 269	893 517
Summa kassa och bank			1 886 269	893 517

12 Skulder till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,28	2023-09-01	3 637 000	3 637 000
Stadshypotek AB	2,52	2019-06-30	3 630 000	3 630 000
Stadshypotek AB	0,90	2021-09-01	3 630 000	3 630 000
			10 897 000	10 897 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till			0	0
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 630 000	7 267 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 267 000	3 630 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån) 10 897 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar			10 897 000	10 897 000
Summa ställda säkerheter			10 897 000	10 897 000

13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2018-12-31 2017-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			3 630 000	7 267 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 630 000	7 267 000

14 Övriga skulder 2018-12-31 2017-12-31

Personalens källskatt			2 700	2 700
Lagstadgade sociala avgifter			1 472	1 472
Summa övriga kortfristiga skulder			4 172	4 172

Handwritten notes and signatures:
 mu
 al
 ic
 cc
 H



HSB - där möjligheterna bor

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31

2017-12-31

Upplupna arvoden	21 200	15 025
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	5 200	3 000
Upplupna räntekostnader	2 723	11 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694 395	63 356
Förskottsbetalda hyror och avgifter	92 581	96 814
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	816 099	189 388

Handwritten notes:
10
12
11
10
10

Norrköping 2019-03-18



Olov Larsten




Jüri Pundi



Mats Wernersson



Tomas Hansson



Ingrid Cherfils



Johannes Öjring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-27



Carl Hellström

Av föreningen vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Paraden i Norrköping, org.nr. 716425-8951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Paraden i Norrköping för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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. 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 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 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.

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.

CC 41

R

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 Paraden i Norrköping för år 2018-01-01—2018-12-31 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 *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 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 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, viktiga 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.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Norrköping 27 3 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carl Hellström

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust)

ANNLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.