



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Fridtuna i Norrköping

Org.nr. 725000-0614

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017/2018

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 den 2013-09-24. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-01-17. Extra föreningsstämma hölls den 2018-06-04. Extrastämman beslutade i ett första beslut att anta 2011 års normalstadgar (version 5) för HSB Bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Sebastian Katsinas	Ordförande	i tur att avgå
Heléne Berg Östling	Vice ordförande	i tur att avgå
Maj-Britt Liljequist	Sekreterare	
Susanne Elgström	Ledamot	
Marianne Salomaa	Ledamot	
Birgitta Wessman-Thyrsson	Ledamot, utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Sebastian Katsinas, Heléne Berg Östling, Maj-Britt Liljequist och Susanne Elgström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Robert Swartz med Ulf Jacobsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Maj-Britt Liljequist och Heléne Berg Östling som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Sebastian Katsinas och Susanne Elgström som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Anders Pettersson (sammankallande) och Martin Carlbring.



Fastighetsuppgift

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Stora Fridtuna nr 1 och 4 med adress Wadströmsgatan 2-20 i Norrköpings kommun. Husen uppfördes under åren 1944-45 och innehåller 156 bostadsrättslägenheter om 8 509 m² samt 1 bostadsrättslokal om 395 m² och 60 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st.	1 rum och kokvrå
38 st.	1 rum och kök
98 st.	2 rum och kök
10 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

Fastighetsunderhåll

I mitten av 1990-talet gjordes en genomgripande renovering av fastigheterna.

- Byte av VA- och el-ledningar, renovering av kök och badrum.
- Renovering av fasader samt utbyte av fönster och balkonger, nya lägenhetsdörrar.
- Grundförstärkning av hus A, Wadströmsgatan 2-4

Förnyelsen under 2000-talet består av

- Totalrenovering av tvättstugor samt utökning av antal maskiner.
- 2004 Ommålning av trapphus.
- 2007 Uppställning av 10 st miljöskåp och byte av låssystem.
- 2007 Iordningställande av övernattningsrum.
- 2009 Byte av 2 st läckande kulvertar och iordningställande av föreningslokal.
- 2010 Iordningställande av förråd med troaxnät i källare. Uppsättning av skärmtak.
- 2011 Renovering av källartrappor, utbyte av undercentraler och iordningställande av gymlokal.
- 2012 Byte av 2 st undercentraler och styrutrustning.
- 2013 Belysningsarbete i trapphus och källargångar
- 2014 Tilläggsisolering av tak och vind. Målning av samtliga källarfönster.
- 2015 OVK-besiktning. Renovering av torkrum och relax.
- 2016 Relining.
- 2016-2017 Byte av samtliga yttertak

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetskötsel
Eon	Elavtal, el och nät
Eon	Fjärrvärme
ComHem	Kabel-TV
Telia Sonera	Bredband, fiber
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Ulf Lundblad fungerat.

Föreningen har en egen hemsida med adress www.brffridtuna.se.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts.

Underhåll/investeringar

Föreningen har underhållsplaner på 40 års sikt, vilka revideras årligen. Planerna ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Avsättning sker enligt den 20-åriga underhållsplanen, som har högst avsättning.

Årets underhåll enligt underhållsplanen har varit installation av ny tvättmaskin.

Medlemsinformation

Under året har 21 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 174 (174). 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 2018/2019 visade att föreningen inte hade täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 2019-01-01.

Flerårsöversikt

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter bostäder, tkr	4 835	4 835			
Årets resultat, tkr	364	523	-1 794	513	-70
Balansomslutning, tkr	20 860	21 285	21 146	22 822	22 934
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	568	568			
Driftkostnad, kr/kvm *	463	454			
Ränta, kr/kvm	17	23			
Lån, kr/kvm	1 270	1 308			
Fond för yttre underhåll, tkr	5 932	5 530			
Likviditet %	197%	121%			
Soliditet %	42%	40%			

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exkl 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. Talet bör aldrig vara under noll.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 568 kr/m² inkl. hushållsel, TV och kollektivt bredband.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	318 180	5 530 005	2 105 200	522 807	8 476 191
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			522 807	-522 807	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		449 000	-449 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-46 793	46 793		0
Årets resultat				364 452	364 452
Belopp vid årets utgång	318 180	5 932 212	2 225 799	364 452	8 840 643

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 225 799
Årets resultat	364 452
Summa till stämmans förfogande	2 590 251

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 590 251
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 215 676	5 196 791
Övriga rörelseintäkter	3	45 440	31 584
Summa rörelseintäkter		5 261 116	5 228 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 569 946	-3 441 396
Övriga externa kostnader	5	-397 432	-314 237
Underhåll enligt plan	6	-46 793	-21 056
Personalkostnader och arvoden	7	-152 107	-150 638
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-578 479	-443 851
Övriga rörelsekostnader		0	-131 719
Summa rörelsekostnader		-4 744 756	-4 502 897
Rörelseresultat		516 360	725 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		300	2 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 208	-205 348
Summa finansiella poster		-151 908	-202 671
Resultat efter finansiella poster		364 452	522 807
Årets resultat		364 452	522 807

Tilläggsupplysning

Årets resultat	364 452	522 807
Reservering till fond yttre underhåll	-449 000	-459 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	46 793	21 056
Överskott	-37 755	84 863

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2018-08-31	2017-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	18 931 402	19 509 882
Pågående nyanläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 931 402	19 509 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 931 902	19 510 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 388	3 611
Övriga fordringar		0	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 814	117 612
Summa kortfristiga fordringar		134 202	121 229
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 100 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	694 305	1 353 023
Summa kassa och bank		694 305	1 353 023
Summa omsättningstillgångar		1 928 507	1 774 252
SUMMA TILLGÅNGAR		20 860 409	21 284 634

cc

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		318 180	318 180
Fond för yttre underhåll		5 932 212	5 530 005
Summa bundet eget kapital		6 250 392	5 848 185
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 225 799	2 105 200
Årets resultat		364 452	522 807
Summa fritt eget kapital		2 590 251	2 628 006
Summa eget kapital		8 840 643	8 476 191
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 301 300	5 767 284
Summa långfristiga skulder		4 301 300	5 767 284
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	6 989 715	5 856 241
Leverantörsskulder		75 937	51 614
Aktuella skatteskulder		24 910	23 942
Övriga skulder	15	175 283	190 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	452 621	918 726
Summa kortfristiga skulder		7 718 466	7 041 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 860 409	21 284 634 <i>cc</i>



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.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt kontoplanen, varför jämförelsesiffrorna inte är helt jämförbara.

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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6%.

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 underskottsavdrag.

2 Nettoomsättning	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter inkl. hushållsel, TV och kollektivt bredband	5 047 416	5 029 738
Hyror	166 300	167 690
Hyresbortfall	-2 940	-2 940
Intäkter föreningslokal/övernattningsrum	4 900	2 100
Övriga intäkter	0	203
Summa nettoomsättning	5 215 676	5 196 791

3 Övriga rörelseintäkter	2017/2018	2016/2017
Överlåtelse-/pansättningsavgift	36 367	10 528
Återbäring från försäkringsbolag	9 073	8 256
Bonus HSB	0	12 800
Övriga rörelseintäkter	45 440	31 584



HSB – där möjligheterna bor

4 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Löpande underhåll	143 347	155 432
Elavgifter	488 230	448 076
Uppvärmningsavgifter	1 375 002	1 330 033
Vatten och avlopp	283 554	272 206
Sophämtning	110 244	116 769
Försäkringar	58 334	56 456
Kabel-tv	356 086	354 286
Snörenhållning	48 250	36 100
Fastighetsskötsel	472 563	452 978
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	222 492	219 060
Förbrukningsinventarier	11 843	0
Summa driftskostnader	3 569 946	3 441 396

5 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	13 133	12 231
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	233 685	229 030
Övriga förvaltningskostnader	34 733	12 266
Konsultarvoden	7 646	1 875
Medlemsavgift HSB	56 130	55 910
Möteskostnader	3 213	296
Medlemsaktiviteter	4 119	2 629
Överlåtelseavgift	44 773	0
Summa övriga externa kostnader	397 432	314 237

6 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	46 793	21 056
Summa underhåll enligt plan	46 793	21 056

7 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
Arvode styrelse	52 545	43 399
Arvode vicevärd	69 468	69 579
Arvode föreningsvald revisor	1 395	1 344
Sociala avgifter	28 699	36 316
Summa personalkostnader och arvoden	152 107	150 638

Föreningen har ingen anställd personal. *cc*



HSB - där möjligheterna bor

8 Byggnader och mark 2018-08-31 2017-08-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1944	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 342 271	30 329 425
Ingående anskaffningsvärde mark	100 000	100 000
Årets investering byggnader, takbyte	0	5 601 185
Årets utrangering	0	-588 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 442 271	35 442 271
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 932 390	-15 945 159
Årets avskrivningar	-578 479	-443 851
Årets utrangering	0	456 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 510 869	-15 932 390
Utgående redovisat värde	18 931 402	19 509 881
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	942 000	942 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	450 000	450 000
Totalt taxeringsvärde	73 592 000	73 592 000

Fastighetsbeteckning: Stora Fridtuna 1 och 4.

9 Pågående nyanläggningar 2018-08-31 2017-08-31

Ingående värde	0	426 422
Årets investering, takbyte	0	5 174 763
Årets omklassificering takbyte	0	-5 601 185
Utgående redovisat värde	0	0

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2018-08-31 2017-08-31

Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

cc



HSB - där möjligheterna bor

11 Övriga kortfristiga placeringar 2018-08-31 2017-08-31

Räntebärande konto HSB	1 100 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	1 100 000	300 000

12 Kassa och bank 2018-08-31 2017-08-31

Swedbank	694 305	1 353 023
Summa kassa och bank	694 305	1 353 023

13 Skulder till kreditinstitut 2018-08-31 2017-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,49	2018-12-28	1 523 335	1 660 335
Stadshypotek AB	2,85	2019-03-01	1 148 484	1 238 484
Stadshypotek AB	0,49	2019-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,49	2019-03-29	1 098 396	1 101 156
Stadshypotek AB	0,49	2019-03-29	1 492 500	1 496 250
Stadshypotek AB	0,49	2019-03-29	597 000	598 500
Stadshypotek AB	1,25	2020-03-30	980 050	1 028 800
Stadshypotek AB	1,05	2021-09-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	1,77	2023-03-30	951 250	1 000 000
Stadshypotek AB	1,99	2025-03-30	1 000 000	1 000 000
			11 291 015	11 623 525

Nästa års amortering beräknas uppgå till	250 000	282 010
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	6 739 715	5 574 231
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 301 300	5 767 284

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	10 041 015	

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	17 652 400	17 652 400
Summa ställda säkerheter	17 652 400	17 652 400

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2018-08-31 2017-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	250 000	282 010
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	6 739 715	5 574 231
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut	6 989 715	5 856 241



HSB - där möjligheterna bor

15 Övriga skulder	2018-08-31	2017-08-31
Personalens källskatt	1 736	1 736
Lagstadgade sociala avgifter	947	1 819
Medlemmars reparationsfond/inre fond	172 600	187 081
Summa övriga kortfristiga skulder	175 283	190 636
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	187 081	205 711
Uttag under året	-14 481	-18 630
Utgående värde	172 600	187 081
16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna arvoden	53 940	43 414
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 948	14 037
Upplupna räntekostnader	12 123	19 600
Periodisering hyresintäkter	17 678	17 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 672	431 785
Förskottsbetalda hyror och avgifter	284 260	392 212
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 621	918 726



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Fridtuna i Norrköping

725000-0614

Norrköping 2018-11-29

Sebastian Katsinas

Maj-Britt Liljequist

Heléne Berg Östling

Susanne Elgström

Marianne Salomaa

Birgitta Wessman-Thyrsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-05

Robert Swartz

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridtuna i Norrköping, org.nr. 725000-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridtuna i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fridtuna i Norrköping för år 2017-09-01—2018-08-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 5, 12 2018



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Robert Swartz
Av föreningen vald revisor