



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallen i Finspång

Org.nr. 716402-6051

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

föreningens 39:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Nyhem 2:138 och Nyhem 2:139 i Finspång 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 12 oktober 2018. Föreningen har sitt säte i Finspång.

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. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jonas Larsson	ordförande	
Ann-Sofie Engström	vice ordförande	i tur att avgå
Christina Eriksson	sekreterare	
Jörgen Valfridsson	ledamot	i tur att avgå
Reijo Hatanpää	ledamot	i tur att avgå
Niklas Lejon	ledamot	
Per Larsson	ledamot	
Christer Karlsson	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Jonas Larsson, Ann-Sofie Engström och Jörgen Valfridsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. *cc*



Revisor

Revisorer har under året varit Anders Bohlin, suppleant har saknats, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jonas Larsson och Jörgen Valfridsson som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Christina Eriksson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Daniel Andersson, Erik Hansson och Rickard Larsson, sammankallande, Daniel Andersson.

Ombud i Tallens Samfällighetsförening

Ombud för bostadsrättsföreningen vid samfällighetens årsmöte har varit Ann-Sofie Engström med Niklas Lejon som ersättare.

Styrelseledamöter i Tallens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallens Samfällighetsförening;

Lena Stigh	ordinarie ledamot	i tur att avgå
Barbro Ottosson	ordinarie ledamot	i tur att avgå
Per Mellberg	ordinarie ledamot	
Pierre Johannesson	ordinarie ledamot	i tur att avgå
Patrik Löfgren	suppleant	

Ombud i Tallbackens Samfällighetsförening

Ombud har varit Ann-Sofie Engström med Niklas Lejon som ersättare.

Styrelseledamöter i Tallbackens Samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen har utsett följande styrelseledamöter och suppleanter i Tallbackens Samfällighetsförening;

Lena Darenius	ordinarie ledamot	i tur att avgå
Leif Gårdman	ordinarie ledamot	
Barbro Ottosson	ordinarie ledamot	i tur att avgå
Lena Stigh	suppleant	
Fatima Monberg	suppleant	i tur att avgå



Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Nyhem 2:138 och 2:139 i Finspångs kommun med adress Enbärs-, Hallon-, Hjortron-, Nypon-, och Smultronstigen. Husen färdigställdes år 1982-1983 och innehåller 105 bostäder om 10 803,5 m².

Lägenhetsfördelning:

9 st.	2 rum och kök
30 st.	3 rum och kök
38 st.	4 rum och kök
28 st.	5 rum och kök

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

2014	Rengöring av samtliga ventilationskanaler.
2015	Anslutning till Finspångs stadsnät, FINET.
2016	Målning av fasader och taktvätt.
2017-2019	Översyn och byte av rötskadad panel.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB BoService AB	Teknisk jour- och felanmälningsavtal
Finspångs kommun	Tomträttsavtal, gäller t.o.m. 2022-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen. Härvid har konstaterats som tidigare att brister förekommer när det gäller takkupor.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Byte av rötskadad panel	207 018 kr
-------------------------	------------

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

Styrelsen har i samarbete med HSB Östra tagit fram förslag på genomförande av fönsterbyte och byte av takkupor inom Brf Tallen. Förslaget är baserat på det provmontage som genomfördes under hösten 2018 samt den provlänga om fem radhus som genomfördes under 2019. Tillsammans med entreprenörerna har vi hittat den bästa tekniska och ekonomiska lösningen för Brf Tallen. Utvalda entreprenörer har varit konkurrensutsatt i liknande uppdrag. Upphandlingen har gjorts med avtal på fast pris. Genomförandet färdigställs under 2021. Kostnaden beräknas uppgå till ca 13 000 000 kr, föreningen kommer att behöva ta upp nya lån för att delvis finansiera investeringen.

Övrig föreningsinformation

Någon förändring av värmeproduktionen finns inte inplanerad. Styrelsen räknar med att erforderliga pannbyten genomförs löpande inom ramen för fonderade medel. Byten av filter i återvinningsaggregat i samtliga lägenheter görs vartannat år.

**Medlemsinformation**

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 149 (149). 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**Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	6 077	6 077	6 077	6 077	6 077
Årets resultat, tkr	1 420	663	-28	615	43
Balansomslutning, tkr	43 325	41 497	41 880	42 592	43 779
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	562	562	562	562	562
Driftskostnad, kr/kvm *	288	279	292	265	
Ränta, kr/kvm	18	21	53	64	
Lån, kr/kvm	2 696	2 759	2 819	2 880	
Fond för yttre underhåll, tkr	3 541	3 293	3 765	4 352	
Likviditet %	546%	840%	601%	564%	
Soliditet %	28%	26%	24%	24%	

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.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 562 kr/m² exkl. värme och hushållsel. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020.

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 129 900	3 293 400	4 824 627	662 980	10 910 906
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			662 980	-662 980	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		464 000	-464 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-216 518	216 518		0
Årets resultat				1 419 901	1 419 901
Belopp vid årets utgång	2 129 900	3 540 882	5 240 125	1 419 901	12 330 807

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

Balanserat resultat	5 240 125
Årets resultat	1 419 901
Summa till stämmans förfogande	6 660 025

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	6 660 025
-----------------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 077 280	6 077 480
Övriga rörelseintäkter	3	68 652	29 904
Summa rörelseintäkter		6 145 932	6 107 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 732 754	-2 602 811
Övriga externa kostnader	5	-254 436	-273 127
Underhåll enligt plan	6	-226 518	-984 734
Personalkostnader och arvoden	7	-120 945	-137 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 225 779	-1 225 779
Summa rörelsekostnader		-4 560 432	-5 223 943
Rörelseresultat		1 585 500	883 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 049	8 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 648	-228 719
Summa finansiella poster		-165 599	-220 461
Resultat efter finansiella poster		1 419 901	662 980
Årets resultat		1 419 901	662 980

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 419 901	662 980
Reservering till fond yttre underhåll	-464 000	-513 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	216 518	984 734
Överskott	1 172 419	1 134 714

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

ac



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 448 061	29 484 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	189 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	10	1 068 720	101 655
Summa materiella anläggningstillgångar		29 516 781	29 775 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 517 281	29 775 995
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 274	20 776
Övriga fordringar		5	5
Avräkningskonto HSB Östra		2 838 819	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	664 067	643 070
Summa kortfristiga fordringar		3 508 165	663 851
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	10 300 000	10 100 000
Summa kortfristiga placeringar		10 300 000	10 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	0	957 640
Summa kassa och bank		0	957 640
Summa omsättningstillgångar		13 808 165	11 721 491
SUMMA TILLGÅNGAR		43 325 445	41 497 486

cc



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 129 900	2 129 900
Fond för yttre underhåll		3 540 882	3 293 400
Summa bundet eget kapital		5 670 782	5 423 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 240 125	4 824 627
Årets resultat		1 419 901	662 980
Summa fritt eget kapital		6 660 025	5 487 607
Summa eget kapital		12 330 807	10 910 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	6 406 196
Summa långfristiga skulder		0	6 406 196
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	16	29 121 581	23 398 737
Leverantörsskulder		1 248 333	122 837
Aktuella skatteskulder		42 406	36 757
Övriga skulder	17	71 737	103 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	510 581	518 171
Summa kortfristiga skulder		30 994 638	24 180 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 325 445	41 497 486

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 2 %

Avskrivning på maskiner och andra tekniska anläggningar sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

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 36 767 319 kr.

2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	6 076 680	6 076 680
Övriga intäkter	600	800
Summa nettoomsättning	6 077 280	6 077 480

3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Överlåtelseavgift	4 652	6 828
Pantförskrivningsavgift	7 380	11 277
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	36 953	11 799
Ersättning från försäkringsbolag	19 667	0
Övriga rörelseintäkter	68 652	29 904

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	181 699	128 659
Försäkringar	151 270	142 050
Tomträttsavgäld	392 200	392 200
Fastighetsskötsel	11 640	12 207
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	378 945	378 945
Övriga kostnader	1 617 000	1 548 750
Summa driftskostnader	2 732 754	2 602 811



HSB - där möjligheterna bor

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	9 275	10 763
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	153 488	148 796
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 875
Övriga förvaltningskostnader	25 845	14 366
Konsultarvoden	7 344	15 219
Medlemsavgift HSB	39 080	39 080
Övriga kostnader, avdragsgilla	289	0
Möteskostnader	6 065	4 769
Medlemsaktiviteter	1 657	10 241
Överlåtelseavgift	11 393	28 018
Summa övriga externa kostnader	254 436	273 127
6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	226 518	984 734
Summa underhåll enligt plan	226 518	984 734
7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	89 300	101 600
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	2 998	2 600
Kostnadsersättningar	0	111
Sociala avgifter	27 147	31 681
Summa personalkostnader och arvoden	120 945	137 492

Föreningen har ingen anställd personal. 



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 214 660	51 214 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 214 660	51 214 660
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 729 820	-20 693 040
Årets avskrivningar	-1 036 779	-1 036 779
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 766 599	-21 729 820
Utgående redovisat värde	28 448 061	29 484 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 302 000	39 302 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 224 000	11 224 000
Totalt taxeringsvärde	50 526 000	50 526 000
Fastighetsbeteckning: Nyhem 2:138 m. fl.		
9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	945 000	945 000
Utgående anskaffningsvärde	945 000	945 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-756 000	-567 000
Årets avskrivning enligt plan	-189 000	-189 000
Utgående avskrivning enligt plan	-945 000	-756 000
Utgående redovisat värde	0	189 000
10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	101 655	0
Årets investering byte av fönster och takkupor	967 065	101 655
Utgående redovisat värde	1 068 720	101 655
11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		664 067	643 070	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		664 067	643 070	
13 Övriga kortfristiga placeringar		2019-12-31	2018-12-31	
Räntebärande konto HSB		10 300 000	10 100 000	
Summa kortfristiga placeringar		10 300 000	10 100 000	
14 Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank		0	957 640	
Summa kassa och bank		0	957 640	
15 Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31	
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,58	2020-03-02	1 022 933	1 045 049
Stadshypotek AB	0,91	2020-12-01	1 882 900	1 926 436
Stadshypotek AB	0,58	2020-03-02	2 502 626	2 556 738
Stadshypotek AB	0,58	2020-03-02	3 235 002	3 304 946
Stadshypotek AB	0,55	2020-12-03	3 240 126	3 315 042
Stadshypotek AB	0,55	2020-12-03	3 684 617	3 769 809
Stadshypotek AB	0,55	2020-12-03	3 866 264	3 955 656
Stadshypotek AB	0,91	2020-12-01	4 523 296	4 627 880
Stadshypotek AB	0,62	2020-03-30	5 163 817	5 303 377
			29 121 581	29 804 933
Nästa års amortering beräknas uppgå till			655 440	614 363
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			28 466 141	22 784 374
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	6 406 196
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 621 760	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			25 844 381	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			48 323 000	48 323 000
Summa ställda säkerheter			48 323 000	48 323 000



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallen i Finspång

716402-6051

16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	655 440	614 363
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	28 466 141	22 784 374
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 121 581	23 398 737
17 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	27 540	31 620
Lagstadgade sociala avgifter	27 147	31 681
Övriga kortfristiga skulder	0	18 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 050	22 581
Summa övriga kortfristiga skulder	71 737	103 882
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	22 581	22 581
Uttag under året	-5 531	0
Utgående värde	17 050	22 581
18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 179	23 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	66 620
Förskottsbetalda hyror och avgifter	484 612	428 365
Avtalsplacerade betalningar	3 990	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 581	518 171



HSB - där möjligheterna bor

Finspång *2020-03-10*

Jonas Larsson

Ann-Sofie Engström

Christina Eriksson

Jörgen Valfridsson

Reijo Hatanpää

Niklas Lejon

Per Larsson

Christer Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-03-30*

Anders Bohlin
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallen i Finspång, org.nr. 716402-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallen i Finspång för år 2019.

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 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 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 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 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 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Tallen i Finspång för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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.

Finspång den 30/3 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor
Anders Bohlin