



ORIGINAL

Styrelsen för
Hsb Brf Freja I Barnarp

Org.nr: 716403-1861

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp

Org nr 716403-1861

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1983-1984 på fastigheten Barnarp 9:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 7 st bostadshus i två plan samt 2 kvartershus med adresserna: Konstapelgatan 2-40, 44-58, 62-84 och 88-136 (enbart jämna nummer). Det finns också 6 garagebyggnader.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	27 st	2	rok	1 706 m ²
		28 st	3	rok	2 197 m ²
		12 st	4	rok	1 284 m ²
		67 st			5 187 m ²
Kvarters-					
Hus		2 st			
Garage	Hysesrätt	65 st			
P-platser	Hysesrätt	50 st			
		117 st			
Totalt		184 st			5 187 m ² AK



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

- Målning av fasad, byte av värmepannor och termostatventiler (2013)
- Byte av samtliga garageportar, nya lekredskap, radonmätning (2014)
- Asfaltering av samtliga gångar och parkeringsplatser (2015)
- Byte av avrinningsbrunnar (2015)
- Dörrbyte (2016)
- Reparation av tegelvägg (2016)
- Nya träd (2016)
- Ny sand i sandlåda och sargbyte (2017)
- Uppförande av nytt staket och plank (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt staket runt lekplatser
- Byte av golv och överliggare på balkonger

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av garagetak och besiktning av hustak
- Byte av stuprännor

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2012-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm bostadslägenhetsyta. AK



Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. På stämman deltog 29 (27) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 92 (89) medlemmar varav 68 (68) röstberättigade medlemmar och där HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Hans Nygren	ordförande
Niki Dec	vice ordförande
Per Lundgren	sekreterare
Helena Boman	ledamot
Rune Andersson	ledamot
Monika Gustavsson	ledamot
Helene Tilstam	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Nygren, Niki Dec, Helena Boman och Rune Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Nygren, Per Lundgren, Helena Boman och Niki Dec, två i förening.

Vicevärd har varit Helena Boman.

Revisor har varit Tommy Martinsson med Susanne Fröding som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Hans Nygren med Per Lundgren som suppleant.

Valberedning har varit Teresa Matev och Carl-Erik Sjökvist.

TK



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 461	3 448	3 429	3 424	3 438
Res. efter finansiella poster, tkr	167	1 213	799	-103	722
Soliditet, %	19 %	18 %	14 %	11 %	11 %
Balansomslutning, tkr	25 811	25 370	25 059	24 331	24 975
Eget kapital, tkr	4 813	4 646	3 433	2 634	2 737
Taxeringsvärde, tkr	28 651	28 651	28 651	23 777	23 777
- varav byggnad, tkr	23 600	23 600	23 600	19 400	19 400
Underhållsfond tkr	2 463	2 191	709	875	713
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	630	630	630	630
Långfristig Bankskuld kr/m ²	3 582	3 679	3 773	3 868	3 961
Räntekostnader kr/m ²	74	80	117	125	135
Belåningsgrad, % (långfristig bankskuld/taxvärde)	66 %	68 %			

Förändringar i eget kapital

	Uppl.		Underh.-	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	909 995	0	2 190 820	332 671	1 212 778
Resultatdisp enl. stämmobeslut -17			350 000	862 778	-1 212 778
			2 540 820	1 195 449	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			950 000	-950 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 028 128	1 028 128	
Årets resultat					166 721
Belopp vid årets slut	909 995	0	2 462 692	1 273 578	166 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 273 578
Årets resultat	<u>166 721</u>
	1 440 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 440 299</u>
	1 440 299

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 462 692 kr.

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

AK



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 461 337	3 447 820
Summa rörelsens intäkter		3 461 337	3 447 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 226 512	-1 007 597
Periodiskt underhåll		-1 028 128	-171 716
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 513	-33 638
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-104 975	-94 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 133	-510 133
Summa rörelsens kostnader		-2 905 261	-1 817 832
Rörelseresultat		556 076	1 629 989
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 687	4 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 042	-422 134
Summa finansiella poster		-389 355	-417 210
Årets resultat		166 721	1 212 778
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		166 721	1 212 778
Reservering till fond för yttre underhåll		-950 000	-1 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 028 128	171 716
Resultat efter fondförändring		244 849	84 494

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 5	20 415 635	20 925 768
Mark		1 695 208	1 695 208
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	5 450	0
		<u>22 116 293</u>	<u>22 620 976</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

22 116 793 22 621 476**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		43 959	14 991
Avräkningskonto HSB Göta		2 316 806	1 457 979
Övriga fordringar	Not 8	34 417	35 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	180 153	131 765
		<u>2 575 335</u>	<u>1 639 944</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 118 573	1 108 407
		<u>1 118 573</u>	<u>1 108 407</u>

Summa omsättningstillgångar

3 693 908 2 748 351**Summa tillgångar****25 810 701 25 369 827**

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

909 995

909 995

Fond för yttre underhåll

2 462 6922 190 820

3 372 687

3 100 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 273 577

332 671

Årets resultat

166 7211 212 778

1 440 298

1 545 450

Summa eget kapital

4 812 9854 646 265**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

18 932 77019 445 849

18 932 770

19 445 849

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

510 884

484 939

Leverantörsskulder

860 318

138 467

Fond för inre underhåll

393 075

363 835

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

300 669290 472

2 064 946

1 277 713

Summa skulder

20 997 71620 723 562**Summa eget kapital och skulder****25 810 701****25 369 827**

AK

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 198 778 kr (20 198 778 kr).

Uppskattningar och bedömningar**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

AK



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 266 676	3 266 676
Hyror	37 180	37 072
Övriga intäkter	250 580	236 953
Bruttoomsättning	3 554 436	3 540 701
Hysesbortfall	-2 200	-1 982
Avsatt till inre fond	-90 899	-90 899
	3 461 337	3 447 820
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	202 734	163 883
Reparationer	207 562	95 671
El	40 398	34 921
Vatten	143 590	135 071
Sophämtning	98 549	88 761
Kabel-TV, internet	214 804	208 757
Övriga avgifter	49 233	44 845
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 314	84 522
Förvaltningsarvoden	115 224	114 642
Övriga driftskostnader	69 104	36 524
	1 226 512	1 007 597
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	9 913	8 038
Medlemsavgifter	25 600	25 600
	35 513	33 638
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året. Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 000	55 800
Vicevärdsarvode	17 000	17 000
Revisorsarvode	2 275	2 000
Löner och andra ersättningar	2 450	0
Sociala kostnader	22 050	19 748
	104 775	94 548
Övriga anställda		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
Totalt	104 975	94 748

PK



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 5 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 031 094	27 031 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 031 094	27 031 094
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 105 326	-5 595 193
Årets avskrivningar	-510 133	-510 133
Utgående avskrivningar	-6 615 459	-6 105 326
Utgående bokfört värde	20 415 635	20 925 768
Taxeringsvärde för Barnarp 9:1 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
	23 600 000	23 600 000
Mark - bostäder	5 051 000	5 051 000
	5 051 000	5 051 000
Taxeringsvärde totalt	28 651 000	28 651 000
Not 6 Pågående nyanläggningar och forskott		
Årets investering	5 450	0
Utgående anskaffningsvärde	5 450	0
Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 6-8 mkr och beräknas färdigställas under 2019/2020.		
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	486	1 278
Skattekonto	20 067	20 067
Övriga fordringar	13 864	13 864
	34 417	35 209
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 153	131 765
	180 153	131 765

AK



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-12311-251816	1,64%	2019-01-30	1 448 750	95 000
Stadshypotek	07-12311-253558	1,52%	2022-05-30	2 884 632	29 360
Stadshypotek	07-12311-253892	1,92%	2021-01-30	2 895 909	72 012
Stadshypotek	07-12311-257016	1,20%	2020-09-30	342 239	7 776
Stadshypotek	0712311-214908	2,50%	2025-06-01	6 558 909	72 676
Stadshypotek	0712311-253581	1,52%	2022-03-01	3 199 743	183 132
Stadshypotek	0712311-261088	2,37%	2020-04-30	2 113 472	50 928
				19 443 654	510 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

18 932 770

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 889 234

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

510 884**484 939****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

23 876 000

23 876 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 626	32 739
Övriga upplupna kostnader	37 534	12 529
Förutbetalda hyror och avgifter	230 509	245 204
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	300 669	290 472

AK



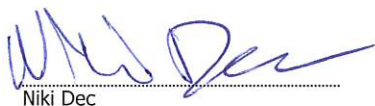
Noter

2018-12-31

2017-12-31

Barnarp 10 / 4 2019


Hans Nygren


Niki Dec


Per Lundgren


Helena Boman


Rune Andersson


Monika Gustavsson


Helen Tilstam

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning


Tommy Martinsson

Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Freja i Barnarp, org.nr. 716403-1861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja för räkenskapsåret 2018.

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 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

AK

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 Freja för räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed 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 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.

Barnarp den 25/4 2019



Arthur Kozak

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tommy Martinsson

Av föreningen vald revisor