



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

## HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle

Org nr 774400-0360

2018-07-01 - 2019-06-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Säffle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, (Årsredovisning och koncernredovisning (K3)).

### Allmänt om verksamheten

*Fastigheten:* Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Säffle, Telegrafan 14, som stod färdigställd år 1960. Fastigheten består av 2 hus med 55 bostäder på totalt 3 045 m<sup>2</sup> i 4 trappuppgångar på V.a Storgatan 16 A-B och Kaptensgatan 9 och 11. Det finns även 4 st lokaler med en yta på 391,5 m<sup>2</sup> (inkl. lager 106 m<sup>2</sup>) Föreningen har även 13 st bilplatser och 11 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

*Stadgar:* Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5.

*Föreningsstämma mm:* Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018. Den andra av två extrastämmor hölls den 18 oktober 2018 för att ta beslut om byte till 2011 års normalstadgar. Under verksamhetsåret har 3 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

*Styrelse:* Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Eva Bergman	ordförande	i tur att avgå
Sören Persson	vice ordförande	i tur att avgå
Åsa Edqvist	sekreterare	
Natasha Kår	vice sekreterare	
Kerstin Rosén	ledamot	i tur att avgå
Ingvar Johansson	utsedd av HSB Värmland	

*Firmatecknare:* Föreningens firma har tecknats av Eva Bergman, Sören Persson, Åsa Edqvist och Kerstin Rosén, två i förening.

*Valberedning:* Valberedningen har bestått av Bengt Grundström och Anna Hjort.

*Revisorer:* Revisorer har varit Camilla Carlsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle

Org nr 774400-0360

**Förvaltning:** Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighersskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit under året.

**Försäkring:** Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår. En styrelseansvarsförsäkring i AIG finns också.

**Väsentliga avtal:** Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel, energioptimering och förvaltarfunktion.
Vattenfall	El och nät
Värmevärden	Fjärrvärme
Säffle Kommun	Vatten och sophämtning
Suez	Sopsortering
TeliaSonera	Kabel-TV
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

**Tidigare års större underhåll:** Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering, relining	2011
Balkonger	2011

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Stadgeenlig besiktning:** Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-23.

**Reparationer:** Installation av kodlås kostnad 25 tkr.

**Underhåll:** Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:  
Byte av rökluckor kostnad 367 tkr.

**Underhållsplan:** Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019-06-27.

**Pågående underhåll:** Föreningen startade under hösten 2018 stamrenovering av fastigheten, beräknad kostnad ca 16 mkr. Man kommer även att byta fönster till en kostnad av ca 3 mkr. Byte av takpannor beräknas till år 2024 till en kostnad av ca 1 mkr.

**Finansiering:** Planerade åtgärder ska finansieras med egna samt lånade medel.

**Årsavgifter:** Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 779 kr/m<sup>2</sup> och är en höjning med 2,5 % från föregående år. Styrelsen har beslutat om en oförändrad avgift för lägenheter från 1 juli 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av var och en direkt till leverantör. En kabel-TV avgift på 59 kr/mån tillkommer på avgiften.

**Lån:** Föreningen har på bokslutsdagen 4 850 000 kr i lån.



## Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 10 (12) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 st varav röstberättigade medlemmar 55 st varav HSB Värmland utgör en medlem. Föreningen äger en lägenhet som är outhyrd.

## Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Nettoomsättning, tkr	2 707	2 664	2 295	2 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	549	826	493	447
Soliditet, %	50%	92%	90%	90%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	779	760	648	636
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 456	0	0	0
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	457	469	506	497

## Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 450	3 526 834	239 472	826 132
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			826 132	-826 132
Avsättning framtida underhåll enligt plan		76 125	-76 125	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-367 500	367 500	
Årets resultat				549 265
Belopp vid årets utgång	275 450	3 235 459	1 356 979	549 265



## Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	1 065 604
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	367 500
Avsättning till underhållsfonden*	-76 125
Årets resultat	549 265
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>1 906 244</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **1 906 244**

\*) Avsättning till underhållsfonden 25 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta.

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

**RESULTATRÄKNING**

2018-07-01

2017-07-01

2019-06-30

2018-06-30

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 706 515	2 664 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 706 515</b>	<b>2 664 044</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 3	-1 250 075	-1 340 358
Övriga externa kostnader	Not 4	-339 170	-335 004
Underhåll enligt plan	Not 5	-367 500	-33 774
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-140 139	-87 105
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-45 061	-42 987
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 141 944</b>	<b>-1 839 228</b>

**Rörelseresultat**

564 570

824 816

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 670	1 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 975	-67
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-15 305</b>	<b>1 316</b>

**Resultat efter finansiella poster**

549 265

826 132

**Årets resultat**

549 265

826 132

**Balansräkning** **2019-06-30** **2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	403 323	406 896
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 031 262	118 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 434 585</b>	<b>525 723</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa anläggningstillgångar****4 435 085** **526 223****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		17 074	5 607
Kundfordringar		0	2 193
Aktuell skattefordran	Not 11	0	6 849
Övriga kortfristiga fordringar		3 543	3 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	149 778	130 005
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>170 395</b>	<b>148 197</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 020 451	1 018 414
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 020 451</b>	<b>1 018 414</b>

*Kassa och bank*

Kassa		0	0
Bank	Not 14	5 161 321	3 616 070
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 161 321</b>	<b>3 616 070</b>

**Summa omsättningstillgångar****6 352 167** **4 782 680****Summa tillgångar****10 787 252** **5 308 903**



**Balansräkning** **2019-06-30** **2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	275 450	275 450
Fond för yttre underhåll	3 235 459	3 484 483
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 510 909</b>	<b>3 759 933</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 356 979	281 823
Årets resultat	549 265	826 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 906 244</b>	<b>1 107 955</b>

**Summa eget kapital****5 417 153** **4 867 888****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 850 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 850 000</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 16	103 962	96 295
Leverantörsskulder		117 327	59 188
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 827	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	292 983	285 532
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>520 099</b>	<b>441 015</b>

**Summa skulder****5 370 099** **441 015****Summa eget kapital och skulder****10 787 252** **5 308 903**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 434 tkr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 373 612	2 317 955
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-1 138	0
	Hysesintäkt lokaler	222 072	216 521
	Hysesintäkt garage och bilplatser	66 088	65 566
	Hysesintäkt övrigt	517	0
	Hysesrabatter	-2 030	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 940	38 993
	Avsatt till inre fond	-7 667	-7 667
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 367	15 589
	Övriga fakturerade kostnader	1 060	150
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 694	16 937
		<b>2 706 515</b>	<b>2 664 044</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-70 713	-193 654
	El	-69 096	-64 222
	Uppvärmning	-359 168	-373 335
	Vatten	-174 959	-203 118
	Renhållning	-58 571	-49 922
	Bevakningskostnader	-9 078	-9 267
	TV, bredband, iptelefoni	-34 408	-44 974
	Serviceavtal	-650	-208
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-263 749	-255 538
	Försäkringar	-101 694	-88 147
	Fastighetsskatt	-54 865	-42 189
	Övriga driftskostnader	-53 125	-15 784
		<b>-1 250 075</b>	<b>-1 340 358</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 606	-8 881
	Förvaltningskostnader	-260 028	-236 140
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 292	-13 392
	Föreningsverksamhet	-1 459	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 359	-5 030
	Konsulter	0	-15 938
	Förbrukningsinventarier	-4 597	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 375	-26 375
	Stämma och styrelse	-3 706	-3 844
	Arrende, hyra, leasing	-23 748	-23 184
	Kundförluster m m	0	-2 220
		<b>-339 170</b>	<b>-335 004</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll huskropp utvändigt	-367 500	-33 774
		<b>-367 500</b>	<b>-33 774</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-40 850	-45 200
	Löner för anställda	-19 575	0
	Övriga arvoden	-48 375	-20 300
	Övriga personalkostnader	-2 063	-1 174
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-25 776	-16 931
		<b>-140 139</b>	<b>-87 105</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-45 061	-42 987
		<b>-45 061</b>	<b>-42 987</b>



Not 8	Byggnader och mark	2019-06-30	2018-06-30			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2037				
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 286 624	6 286 624			
	Årets investering byggnader	41 488	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	297 440	297 440			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 625 552</b>	<b>6 584 064</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 177 168	-6 134 181			
	Årets avskrivningar byggnader	-45 061	-42 987			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 222 229</b>	<b>-6 177 168</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>403 323</b>	<b>406 896</b>			
	Bokförda värden byggnader	105 883	109 456			
	Bokförda värden mark	297 440	297 440			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b> Telegrafan 14					
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1960	12 000 000	3 615 000	15 615 000	11 483 000
	Lokaler		633 000	169 000	802 000	774 000
			<b>12 633 000</b>	<b>3 784 000</b>	<b>16 417 000</b>	<b>12 257 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			118 827		47 451
	Årets Investering			3 912 435		71 376
	Utgående värde pågående nyanläggningar			<b>4 031 262</b>		<b>118 827</b>
	Pågående nyanläggningar avser rotrenovering som startade under hösten 2018 till en beräknad kostnad av ca 20 mkr.					
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
	Övriga värdepappersinnehav			500		500
<b>Not 11</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran			0		6 849
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetald försäkring			53 310		42 134
	Förutbetald HSB			86 684		84 242
	Förutbetald kabel-TV och bredband			9 784		0
	Upplupna ränteintäkter			0		368
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0		3 261
				<b>149 778</b>		<b>130 005</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Länsförsäkringar Bank			1 020 451		1 018 414
<b>Not 14</b>	<b>Bank</b>					
	Swedbank Företagskonto			2 860 527		3 616 070
	Handelsbanken Affärskonto			2 300 794		0
				<b>5 161 321</b>		<b>3 616 070</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken		1,75%	2020-01-30	4 850 000	
				<b>4 850 000</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 850 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 850 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				4 850 100	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 850 100</b>	<b>0</b>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	96 295	88 627
Avsättning	7 667	7 667
	<b>103 962</b>	<b>96 295</b>

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	5 827	0
-----------------------------	-------	---

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	67 706	63 388
Upplupna sociala avgifter	15 943	16 091
Upplupen revision	9 000	8 294
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 500	3 500
Upplupen fjärrvärme	18 889	18 372
Upplupen el	5 633	6 908
Förutbetalda årsavgifter och hyror	166 837	163 778
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 475	5 201
	<b>292 983</b>	<b>285 532</b>

Säffle 24/10 2019

Eva Bergman

Sören Persson

Kerstin Rosén

Natasha Kår

Åsa Edqvist

Ingvar Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-10-30Camilla Carlsson  
Revisor vald av föreningsstämmanJoakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Telegrafan i Säffle, org.nr. 774400-0360

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegrafan i Säffle för år 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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. 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Telegrafan i Säffle för år 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisorsssed 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, 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.

Säffle den 30/10 2019

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Camilla Carlsson

Av föreningen vald revisor