



Styrelsen för Hsb Brf Falkberget I Tranås

Org.nr: 726500-0286

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Falkberget i Tranås

Org. nr. 726500-0286

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 Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1965 på fastigheten Falkberget 23 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Tranåskvarnsgatan 6 A-C, 8 A-B. och 10 A-C.

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	6 st	1 rok	209 m ²
		18 st	2 rok	1 114 m ²
		41 st	3 rok	3 037 m ²
		14 st	4 rok	1 299 m ²
		79 st		5 659 m ²
Lokaler		9 st		115 m ²
Garage		21		
P-platser		46 st		
		76 st		115 m ²
Totalt		155 st		5 774 m ²

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

- Stambyte (2009-2011).
- Entrépartier är utbytta (2011).
- Takbeklädnad över balkonger (2011).
- Fönsterbyte (2013).
- Tilläggsisolering av vindar (2014).
- Byte av tvättstugeutrustning (2015)
- Nytt låssystem (2016)
- Färdigställt trädgård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder genomförts. Det som är gjort är byte av vattenmätare samt undercentral till bokningssystem.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Fasad och balkongreovering, påbörjas 2019-04-01 med avslut 2019-10-31 till en kostnad av ca 13 miljoner kronor.
- Hissar och ventilation

Aktiviteter

Inga aktiviteter har genomförts under 2018.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att låta avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 657 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

M



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Lagerqvist Trädgårdsservice AB, Ladda för livet (städ).
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Avtal med Bravida, Midroc, Assa Abloy (entréer) samt Nordisk Hiss.
- Kabel-TV ComHem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. På stämman deltog 34 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-18 för antagande av stadgar HSB 2011 ver 5.
20 medlemmar närvarade.

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar (föregående års antal 110) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bo Ericsson	ordförande
Håkan Pettersson	vice ordförande
Karl-Arne Samuelsson	ledamot
Lasse Ohlsson	ledamot
Ann-Kathrin Nilsson	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Linda Johansson	suppleant
Andreas Johansson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karl-Arne Samuelsson och Ann-Kathrin Nilsson samt suppleanten Linda Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Håkan Pettersson, Bo Ericsson och Karl-Arne Samuelsson, två i förening.

Vicevärd har varit Håkan Pettersson.

Revisor har varit Anna Wigling med Margareta Dalheim som suppleant valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster har varit Bo Ericsson med Håkan Pettersson som suppleant.

18



HSB - där möjligheterna bor

Valberedning har varit Annika Lindqvist, sammankallande.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 844	3 670	3 651	3 453	3 434
Res. efter finansiella poster, tkr	1 373	1 320	1 044	-120	160
Soliditet, %	42	38	33	28	28
Balansomslutning, tkr	20 641	19 458	18 402	17 606	18 181
Eget kapital, tkr	8 726	7 353	6 033	4 989	5 109
Taxeringsvärde, tkr	27 637	27 637	27 637	25 166	25 166
- varav byggnad, tkr	21 151	21 151	21 151	19 966	19 966
Underhållsfond tkr	6 675	4 802	3 800	3 948	3 793
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	626	626	596	596
Långfristig Bankskuld kr/m ²	1 811	1 846	1 894	1 945	1 999
Räntekostnader kr/m ²	23	26	28	52	71
Belåningsgrad, %	38	39	40	45	46

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	743 573	0	4 801 998	483 682	-1 319 554
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			<u>1 307 933</u>	<u>11 621</u>	1 319 554
			6 109 931	495 303	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			700 000	-700 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-135 225	135 225	
Årets resultat					<u>1 373 271</u>
Belopp vid årets slut	743 573	0	6 674 706	-69 472	1 373 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-69 472
Årets resultat	<u>1 373 271</u>
	1 303 799

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 303 799</u>
	1 303 799

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 674 706 kr.

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



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 844 375	3 670 388
Summa rörelsens intäkter		3 844 375	3 670 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 770 114	-1 682 787
Periodiskt underhåll	Not 3	-135 225	-42 067
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 100	-37 838
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-122 032	-129 791
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-293 737	-321 756
Summa rörelsens kostnader		-2 359 208	-2 214 239
Rörelseresultat		1 485 167	1 456 149
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 972	11 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 868	-148 445
Summa finansiella poster		-111 896	-136 595
Resultat efter finansiella poster		1 373 271	1 319 554
Årets resultat		1 373 271	1 319 554

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

Byggnader	Not 7	13 939 659	14 233 396
Mark		320 475	320 475
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	95 775	0
		<u>14 355 909</u>	<u>14 553 871</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 14 356 409 14 554 371

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 722	2 240
Avräkningskonto HSB Göta		1 019 502	1 222 155
Övriga fordringar	Not 10	43 844	43 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	66 307	65 785
		<u>1 138 375</u>	<u>1 334 024</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 5 000 000 3 500 000

Kassa och bank 146 567 69 993
146 567 69 993

Summa omsättningstillgångar 6 284 942 4 904 017

Summa tillgångar**20 641 351 19 458 388**

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

Medlemsinsatser

747 573

747 573

Fond för yttre underhåll

6 674 706

4 801 998

7 422 2795 549 571*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-69 472

483 682

Årets resultat

1 373 271

1 319 554

1 303 7991 803 236

Summa eget kapital

8 726 0787 352 807**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

10 245 814

10 451 814

10 245 81410 451 814*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

225 000

303 000

Leverantörsskulder

361 843

255 351

Fond för inre underhåll

676 286

636 638

Övriga skulder

Not 14

33 828

31 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

372 503

427 581

1 669 4601 653 767

Summa skulder

11 915 27412 105 581**Summa eget kapital och skulder****20 641 351****19 458 388**



Noter

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**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	1,50

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.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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.

M



Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 719 568	3 542 472
	Hyror	188 517	188 882
	Elintäkter	26 030	24 648
	Övriga intäkter	20 112	23 334
	Bruttoomsättning	3 954 227	3 779 336
	Hysesbortfall	-1 804	-900
	Avsatt till inre fond	-108 048	-108 048
		3 844 375	3 670 388
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	332 959	334 078
	Reparationer	122 418	46 355
	El	141 874	152 312
	Uppvärmning	578 537	581 004
	Vatten	141 498	130 535
	Sophämtning	79 083	78 853
	Kabel-TV, internet	40 841	41 207
	Övriga avgifter	35 325	32 592
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 570	84 570
	Förvaltningsarvoden	128 239	119 321
	Övriga driftskostnader	84 770	81 960
		1 770 114	1 682 787
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	135 225	42 067
		135 225	42 067
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	8 900	8 638
	Medlemsavgifter	29 200	29 200
		38 100	37 838
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	29 200	37 649
	Vicevärdsarvode	51 996	51 996
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	20 850	18 200
	Sociala kostnader	17 986	19 946
		122 032	129 791
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	293 737	321 756
		293 737	321 756



Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 529 340	19 529 340			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 529 340	19 529 340			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 295 944	-4 974 188			
Årets avskrivningar	-293 737	-321 756			
Utgående avskrivningar	-5 589 681	-5 295 944			
Utgående bokfört värde	13 939 659	14 233 396			
Taxeringsvärde för Falkberget 23					
Byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000			
Byggnad - lokaler	151 000	151 000			
	21 151 000	21 151 000			
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000			
Mark - lokaler	86 000	86 000			
	6 486 000	6 486 000			
Taxeringsvärde totalt	27 637 000	27 637 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	95 775	0			
Utgående anskaffningsvärde	95 775	0			
Pågående nyanläggning avser fasad och balkongrenoveringar. Beräknad utgift uppgår till ca 13 000 000 kr och beräknas vara färdigt oktober/november 2019.					
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	39 620	39 620			
Skattekonto	2 224	2 224			
Övriga fordringar	2 000	2 000			
	43 844	43 844			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 307	65 785			
	66 307	65 785			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-10-01	2019-01-02	3 mån	0,35%	1 500 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,35%	3 500 000
					5 000 000



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-135968-865048	1,05%	2019-06-01	4 062 500	150 000
Stadshypotek	05-135968-865998	1,05%	2019-06-01	2 099 500	25 000
Stadshypotek	05-135968-906354	1,76%	2022-03-30	1 637 500	50 000
Stadshypotek	05-135968-984639	1,30%	2018-09-01	2 671 314	0
				10 470 814	225 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 245 814

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 345 814

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

225 000**303 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Varav obelånade

0

0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	17 539	19 240
Arbetsgivaravgifter	9 991	11 957
Övriga kortfristiga skulder	6 298	0
	33 828	31 197

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 158	5 311
Övriga upplupna kostnader	86 370	100 458
Förutbetalda hyror och avgifter	280 975	321 812
	372 503	427 581

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Tranås 12/3 2019


Lasse Ohlson


Margareta Boltmark


Ann-Kathrin Nilsson



Bo Eriksson


Håkan Pettersson


Karl-Arne Samuelsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Anna Wigling
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Falkberget, org.nr. 726500-0286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falkberget 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 revisors sed 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.

Uppllysning 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 revisions sed 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 revisions sed 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 maskopl, 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 revisions sed 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 Falkberget 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

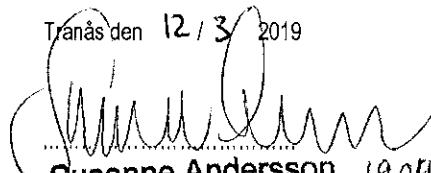
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionssed 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 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.

Tranås den 12 / 3 / 2019


Susanne Andersson 190902
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anna Wigling
Av föreningen vald revisor