



# Styrelsen för Hsb Brf Korallen I Tranås

Org.nr: 726500-0344

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *mb*

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås

Org. nr. 726500-0344

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 1964 på fastigheten Korallen 9 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 7 A-K samt 1 fristående termogarage.

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	8 st	1 rok	384 m <sup>2</sup>
		21 st	2 rok	1 336 m <sup>2</sup>
		29 st	3 rok	2 371 m <sup>2</sup>
		58 st		4 091 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st	hobby, styrelse -rum, gästlgh	
		25 st	15 varm,10 termo -garage	
		39 st	20 p-platser, 19 carport	
		67 st		
Totalt		125 st		4 091 m <sup>2</sup>



HSB – där möjligheterna bor

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

- Takrenovering med plåtarbeten på samtliga tak (2016)
- Fallskydd vid gungställning (2016).
- Fönsterbyte (2014)
- Entrépartier (2014)
- Ombyggnad termogarage till carport m 10 motorvärmare och ny belysning (2013).
- Byte plåttak i carport (2018)
- Byte av tvättmaskin (2018)
- Renovering av gästlägenhet (2018)
- Byte av samtliga stuprör (2017)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte plåttak i carport
- Målning av cykelrum C
- Ny tvättmaskin H
- Tagit ner 13 björkar samt återställt mark
- Renovering av gästlägenhet
- 

Stadseenligfastighetsbesiktning utförs löpande.

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

- Byte av samtliga lägenhetsdörrar Daloc 2019
- Montering av postboxar / tidningshållare 2019
- Byte till Iloc låssystem 2019
- Byte av 7 st element D-K 2019
- Ev målning trapphus 2019
- Ev. byte värmekulvert om behovet finns
- Takrenovering

### Aktiviteter

Man har anordnat gårdsfest, tittat på fotbolls-VM samt bjudit på julgröt.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1 %.

Årsavgifterna inkl. bränsleavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 629 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

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Vicevärdsavtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-tv hos ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 18 medlemmar inkl 1 st fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar (föregående års antal 67) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Yvonne Alexandersson	ordförande
Karin Stenqvist	vice ordförande
Susanna Alm-Alexandersson	sekreterare
Sven-Åke Andersson	ledamot
Kent Syllner	Ledamot (flyttat juni 2018)
Gert Wågman	ledamot utsedd av HSB Göt
Maria Ejhed	suppleant
Jonny Kronqvist	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Stenqvist samt suppleanten Maria Ejhed.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Yvonne Alexandersson, Karin Stenqvist, Susanna Alm-Alexandersson och Sven-Åke Andersson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Göta Fastighetsförvaltning.

Revisor har varit Kent Lantz med Gerd Ek som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma skall styrelsen utse.

Stämman utsåg styrelsen att inom kvarvarande verksamhetsår utse ledamöter till valberedningen. *cv*



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 621	2 586	2 555	2 535	2 626
Res. efter finansiella poster, tkr	365	564	456	354	398
Soliditet, %	50	49	45	42	39
Balansomslutning, tkr	14 811	14 459	14 215	14 347	14 501
Eget kapital, tkr	7 380	7 015	6 452	5 995	5 642
Taxeringsvärde, tkr	19 120	19 120	19 120	16 040	16 040
- varav byggnad, tkr	15 200	15 200	15 200	12 400	12 400
Underhållsfond tkr	6 335	6 062	5 226	4 951	4 641
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> inkl bränsle	625	619	620	615	615
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 485	1 533	1 573	1 777	1 830
Belåningsgrad i	33	33	34	45	47
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	28	29	42	52	52

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	385 485	0	6 062 338	3 743	563 559
Resultatdisp enl stämma -17				563 559	-563 559
			6 062 338	567 302	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			440 000	-440 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -18			-167 041	167 041	
Årets resultat					365 238
Belopp vid årets slut	385 485	0	6 335 297	294 344	365 238

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	294 344
Årets resultat	<u>365 238</u>
	659 581

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>659 581</u>
	659 581

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 335 297 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 621 037	2 585 818
Summa rörelsens intäkter		2 621 037	2 585 818
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 521 961	-1 331 574
Periodiskt underhåll	Not 3	-167 041	-141 048
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 800	-31 938
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-91 360	-54 062
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-336 251	-351 351
Summa rörelsens kostnader		-2 148 412	-1 909 973
<b>Rörelseresultat</b>		<b>472 625</b>	<b>675 845</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 913	5 987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 300	-118 272
Summa finansiella poster		-107 387	-112 285
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>365 238</b>	<b>563 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>365 238</b>	<b>563 559</b>

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

Byggnader	Not 7	10 831 083	11 167 334
Mark		94 500	94 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	<u>52 960</u>	<u>0</u>
		10 978 543	11 261 834

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>30 500</u>	<u>30 500</u>
		30 500	30 500

Summa anläggningstillgångar 11 009 043 11 292 334

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta		1 403 210	1 788 094
Övriga fordringar	Not 10	5 764	5 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>146 783</u>	<u>138 098</u>
		1 555 757	1 931 906

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 2 200 000 1 200 000

Kassa och bank 46 563 35 115  
46 563 35 115

Summa omsättningstillgångar 3 802 320 3 167 021

**Summa tillgångar****14 811 363 14 459 355**

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

Medlemsinsatser

385 485

385 485

Fond för yttre underhåll

6 335 297

6 062 338

6 720 7826 447 823*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

294 344

3 743

Årets resultat

365 238

563 559

659 582567 303

Summa eget kapital

7 380 3647 015 126**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 075 960

6 272 896

6 075 9606 272 896*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

196 936

196 936

Leverantörsskulder

301 300

158 647

Fond för inre underhåll

541 754

513 071

Övriga skulder

Not 14

41 522

23 993

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

273 528

278 687

1 355 0401 171 334

Summa skulder

7 431 0007 444 230**Summa eget kapital och skulder****14 811 363****14 459 355** m



**Noter****2018-01-01**  
**2018-12-31****2017-01-01**  
**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 anskaffningsvärdet 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

%  
1,96

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 framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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 720 207 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.

MP



Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 177 340	2 155 944
	Hyor	142 231	140 244
	Värmeintäkter	376 380	376 380
	Övriga intäkter	38 472	25 986
	Bruttoomsättning	2 734 423	2 698 554
	Avgiftsbortfall	-25 932	-25 680
	Hysesbortfall	-6 635	-6 237
	Avsatt till inre fond	-80 819	-80 819
		<b>2 621 037</b>	<b>2 585 818</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	327 358	308 403
	Reparationer	226 568	100 469
	El	67 768	64 364
	Uppvärmning	354 310	341 155
	Vatten	91 846	95 763
	Sophämtning	71 840	69 905
	Kabel-TV, internet	29 671	29 659
	Övriga avgifter	27 824	25 671
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 360	57 360
	Förvaltningsarvoden	192 449	181 508
	Övriga driftskostnader	74 967	57 317
		<b>1 521 961</b>	<b>1 331 574</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	167 041	141 048
		<b>167 041</b>	<b>141 048</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 900	9 038
	Medlemsavgifter	22 900	22 900
		<b>31 800</b>	<b>31 938</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	56 950	40 750
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	17 087	294
	Sociala kostnader	15 623	11 318
		91 160	53 862
	<b>Övriga anställda</b>		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	<b>Totalt</b>	<b>91 360</b>	<b>54 062</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	336 251	351 351
		<b>336 251</b>	<b>351 351</b>



Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2083	1964			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 027 843	16 027 843			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 027 843	16 027 843			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 860 509	-4 509 158			
Årets avskrivningar	-336 251	-351 351			
Utgående avskrivningar	-5 196 760	-4 860 509			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 831 083</b>	<b>11 167 334</b>			
Taxeringsvärde för Korallen 9					
Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000			
Mark - bostäder	3 920 000	3 920 000			
Taxeringsvärde totalt	19 120 000	19 120 000			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Årets investering	52 960	0			
Utgående anskaffningsvärde	52 960	0			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	30 500	30 500			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	5 714	5 714			
Skattekonto	50	0			
	5 764	5 714			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 783	138 098			
	146 783	138 098			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-07-02	2019-01-02	6 mån	0,40%	1 200 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-09-03	2019-03-01	6 mån	0,40%	1 000 000
					2 200 000

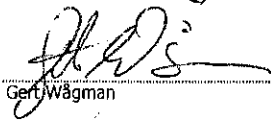


Noter		2018-12-31	2017-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	150-050-0538199	2,56%	2023-11-10	2 254 692	60 936
Stadshypotek	268953	1,30%	2021-07-30	1 978 204	80 000
Stadshypotek	278129	1,61%	2023-07-30	2 040 000	56 000
				6 272 896	196 936
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>6 075 960</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 288 216
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					<b>196 936</b> <b>196 936</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					<b>7 670 000</b> <b>7 670 000</b>
<i>Varav obelånade</i>					0                      0
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				22 518	12 675
Arbetsgivaravgifter				15 623	11 318
Övriga kortfristiga skulder				3 381	0
				<b>41 522</b>	<b>23 993</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				9 920	9 654
Övriga upplupna kostnader				72 361	57 936
Förutbetalda hyror och avgifter				191 247	211 097
				<b>273 528</b>	<b>278 687</b>

**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

Tranås <sup>11/3</sup> 2019



Gert Wägman



Susanna Alm Alexandersson



Karin Stenqvist



Yvonne Alexandersson

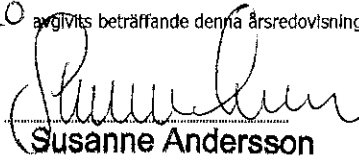


Sven-Ake Andersson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 03 - 20 <sup>20</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning



Kent Lantz  
Av föreningen vald revisor



Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Korallen, org.nr. 726500-0344

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korallen för år 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.

### 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.

ice <sup>17</sup>

## 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 Korallen för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

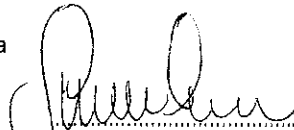
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Tranås den 20/3 2019



Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Kenth Lantz

Av föreningen vald revisor