HSB Bostadsrättsförening Björlin i Mölndal
Org nr 752000-0634

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 8
- balansräkning 9
- noter 11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björlin 2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1950-51
Värdeår 1971

Föreningens byggnad består av 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 40 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 3780,5 kvm.

<u>Lägenhetsfördelning:</u>
36 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
En stor besiktning av fastigheten gjordes 2016 av Sustend AB och underhållsplanen har blivit rejält uppdaterad.
Förväntat underhåll de närmaste 3 åren.
- Uppgradering av ventilation i hus 6.
- Slutföra radonsanering i hus 2 och hus 6.
- Uppgradering av belysning till mer energisnål ledbelysning.
- Balkong och fasadrenovering hus 4 och 6.
- Byte av termostater och injustering av värmen.
- Uppgradering av passagesystem och entredörrar.

Förväntad kostnad för underhåll de närmaste 3 åren är ungefär 9 miljoner kr.
Därefter så kommer underhållskostnaderna vara låga fram till år 2028, uppskattningsvis ca 1 miljon kr.
Vår förhoppning är att våra driftskostnader kommer kunna sänkas tack vare vissa av förbättringarna.
Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 39 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder som finns med i underhållsplanen ska täckas av fonderade medel.

Från 2019-01-01 sköter Sbc den ekonomiska/ administrativa förvaltningen.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötseln sköter Göteborgs stubbfräsning AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Bytt ut maskinerna i tvättstugan i hus 4.
- Renoverat balkonger och fasader på hus 2.
- Smörjning, justering och funktionskontroll av fönster i alla lägenheter.
- Ventilationen i hus 6 har påbörjats under året och fortsätter under 2019.

Föreningens ekonomi

<u>Fastighetsskatt/avgift</u>
Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 97 130 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

<u>Årsavgifterna</u>
Avgifterna för 2019 höjdes 1%.
Årsavgift 2018: 857,6 kr per kvm.

<u>Budget 2019</u>
Budgeten visar på ett resultat på 4379 kr, i detta resultat ingår
avsättning till yttre fonden med 970 000 kr och ett avlyft från fonden med 4 571 203 kr som motsvarar planerade underhållskostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-26.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-16. I stämman deltog 12 personer varav 11 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 81 (81) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	60
Samägare	20
HSB Mölndal	1

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 15 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 15 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2019) 1 165 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2019) 465 kr.

Gemensamma utrymmen
Bastu, med en soffhörna i anslutning, pingis och dartrum finns tillgänglig för alla medlemmar. På gården finns grillplats, utemöbler, lekplats, fruktträd och buskar. Det finns gemensamma förråd med trädgårdsutrustning och spel, till exempel boccia och kubb.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Björlin är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev
Skriftlig information: ”BjörlinNytt” delas vid behov ut till samtliga medlemmar som innehåller information om aktiviteter, gemensamma träffar etc. Annan viktig information sätts upp i varje trappuppgång. Föreningen har även en hemsida: www.hsb.se/molndal/bjorlin

Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)
Inga nya avtal har tillkommit under året.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Hagström	Ledamot	Ordförande
Christer Johansson	Ledamot	
Helena Svensson	Ledamot	Vice Sekreterare
Birgitta Fält	Ledamot	Studieorganisatör
Maria Hedenström	Ledamot	
Gustaf Eriksson	Ledamot	
Ronny Carlansson	Ledamot	Sekreterare
Emmelie Sjögren	Ledamot	Vice Ordförande
Anna Kvarnered	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gustaf Eriksson, Christer Johansson, Maria Hedenström samt Emmelie Sjögren.
- Styrelsen har under året hållit 11 st sammanträden.
- Firmatecknare har varit Birgitta Fält, Johan Hagström, Emmelie Sjögren och Christer Johansson, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 98 876 kr (2 prisbasbelopp + 7876kr i övrigt arbete, 150kr/h) (exkl. sociala avgifter). Arvode till valberedning och internrevisor har under året uppgått till 4 500 kr (exkl. sociala avgifter)
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom att lämna en lapp i brevlådan till styrelselokalen, mejla till brfbjorlin@bredband.net. eller kontakta någon av styrelsemedlemmarna direkt.

Revisorer
Revisorer har varit Sebastian Djerf, vald av styrelsen på uppdrag av stämman samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Birgitta Fält med Ronny Carlansson som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Annelie Cords och Alexandra Tapio valda av stämman.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	3 645 922	3 631 082	3 617 846	3 508 450	3 415 283
Resultat efter finansiella poster	kr	-636 138	763 078	1 105 047	409 483	296 812
Kassalikviditet	%	403	313	366	221	143
Soliditet	%	31,6	32,6	30,8	27,8	26,3
Fond för yttre underhåll	kr	5 449 981	6 050 568	4 590 333	4 746 089	4 927 258
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	857,6	857,6	857,6	849,2	824,4
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 294,9	5 318,3	5 449,1	5 579,4	5 701,0
Genomsnittlig skuldränta	%	1,3	1,1	1,4	1,8	2,7
Fastighetens belåningsgrad	%	41,3	41,5	42,5	48,4	49,4
Taxeringsvärde	tkr	48 491	48 491	48 491	43 619	43 619

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Insats-kapital	Uppl avg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	86 545	644 500	6 050 568	2 674 364	763 078
Reservering till yttre fond			1 176 239	-1 176 239	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 776 826	1 776 826	
Balansering av föregående års resultat				763 078	-763 078
Årets resultat					-636 138
Eget kapital 2018-12-31	86 545	644 500	5 449 981	4 038 029	-636 138

allabrf.se

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande :

Årets resultat	-636 138
Balanserat resultat	4 038 029
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 401 891

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning överföres	3 401 891
	3 401 891

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. M)

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018**	**2017**
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	3 645 922	3 631 082
Övriga rörelseintäkter		27 792	25 684
Summa rörelseintäkter		3 673 714	3 656 766
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 776 826	-508 927
Driftskostnader	3	-1 492 917	-1 415 415
Personalkostnader	4	-129 972	-123 001
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-652 430	-629 096
Summa rörelsekostnader		-4 052 145	-2 676 439
Rörelseresultat		-378 431	980 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 633	4 176
Räntekostnader		-269 100	-221 425
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-240	0
Summa finansiella poster		-257 707	-217 249
Resultat efter finansiella poster		-636 138	763 078
Årets resultat		-636 138	763 078

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 022 737	26 610 124
Inventarier	6	165 738	71 236
		26 188 475	26 681 360
Summa anläggningstillgångar		26 188 475	26 681 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	1 619 705	1 563 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 330	65 561
		1 691 035	1 629 504
Kassa och bank		2 731 738	3 002 631
Summa omsättningstillgångar		4 422 773	4 632 135
Summa tillgångar		30 611 248	31 313 495

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		731 045	731 045
Fond för yttre underhåll		5 449 981	6 050 568
Summa bundet eget kapital		6 181 026	6 781 613
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 038 029	2 674 364
Årets resultat		-636 138	763 078
Summa fritt eget kapital		3 401 891	3 437 442
Summa eget kapital		9 582 917	10 219 055
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	19 931 809	19 613 862
Summa långfristiga skulder		19 931 809	19 613 862
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	88 380	494 707
Leverantörsskulder		170 898	503 776
Skatteskulder		5 972	11 803
Fond för inre underhåll		41 982	47 065
Övriga skulder	11	23 680	14 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	765 610	409 180
Summa kortfristiga skulder		1 096 522	1 480 578
Summa eget kapital och skulder		30 611 248	31 313 495

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,33% fr.om. 2003
Pålning byggnad	1,8% fr.om 2013
Om- och tillbyggnader	30 år
Markanläggning	15 år
Inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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.

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll
Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

allabrf.se

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	3 242 748	3 242 748
Hyresintäkter, lokaler	302 374	287 744
Hyresintäkter; garage och P-platser	100 800	100 590
Summa	3 645 922	3 631 082

Not 3 Drift

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	823	5 905
Försäkring	50 780	48 415
Reparationer	22 821	12 897
Fastighetsskatt	97 130	95 810
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
- El	105 306	139 763
- Fjärrvärme	382 115	384 624
- Vatten	121 176	119 087
- Renhållning	86 990	60 617
Kabel TV	59 128	58 199
Medlemsavgift HSB	24 000	23 080
Förvaltning administration	134 468	117 653
Övriga avg. inkl skötsel	408 179	349 365
Summa	1 492 916	1 415 415

allabrf.se

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden	95 500	94 100
Övrig ersättning	7 876	4 625
Sociala avgifter	26 596	24 276
Summa	129 972	123 001

Föreningen har inte haft någon anställd under året

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	36 314 556	36 314 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 314 556	36 314 556
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 704 432	-9 117 045
Årets avskrivningar	-587 387	-587 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 291 819	-9 704 432
Utgående restvärde enligt plan	26 022 737	26 610 124
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	124 600	124 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 053 000	30 053 000
Taxeringsvärde mark	18 438 000	18 438 000
	48 491 000	48 491 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	1 053 000	1 053 000
	30 053 000	30 053 000

allabrf.se

Not 6 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	222 932	222 932
-Inköp	159 545	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	382 477	222 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151 696	-109 987
-Avskrivningar	-65 043	-41 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 739	-151 696
Utgående restvärde enligt plan	165 738	71 236

Not 7 Övriga fordringar

	2018	2017
Avgifts- och hyresfordringar	22 948	8 888
Skattekonto	19 930	21 351
Avräkningskonto HSB	1 576 827	1 531 704
Handkassa	0	2 000
Summa	1 619 705	1 563 943

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 228	50 780
Com Hem	15 102	14 781
Summa	71 330	65 561

allabrf.se

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB, 18362856	0,87	Rörlig ränta	60 000	4 696 000
SBAB, 19006050	1,06	Rörlig ränta		493 507
SBAB, 20215178	2,60	2027-09-16		3 393 345
SBAB, 27143016	0,74	Rörlig ränta		1 998 240
SEB, 36510099	0,95	Rörlig ränta		2 462 500
SEB, 36751126	0,95	Rörlig ränta		2 631 000
SEB, 36937068	0,95	Rörlig ränta		1 600 000
HB, 12-56032	2,32	2020-07-30	28 380	2 745 597
Totalt			**88 380**	**20 020 189**

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 88 380 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 19 578 289 kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

	2018	2017
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	26 513 000	26 513 000
	26 513 000	26 513 000

Not 11 Övriga skulder

	2018	2017
Skatt på arvode	15 112	14 047
Övriga skulder	8 568	0
Summa	23 680	14 047

allabrf.se

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	9 287	46 801
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	224 057	261 529
Revisionsarvoden	12 000	15 800
El	14 000	12 392
Fjärrvärme	53 000	50 760
Upplupet arvode	4 500	4 500
Upplupna arbgiv avgifter	14 891	12 918
Ventilationseffekt	433 875	0
Övrigt	0	4 480
Summa	765 610	409 180

allabrf.se

Mölndal 2019-04-10

Johan Hagström

Christer Johansson

Helena Svensson

Birgitta Fält

Maria Hedenström

Gustaf Eriksson

Ronny Carlansson

Emmelie Sjögren

Anna Kvarnered

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11.

Sebastian Djerf
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Johannesson

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Björlin i Mölndal, org.nr. 752000-0634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björlin i Mölndal 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 Björlin i Mölndal 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. 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 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.

Mölndal den 11/4 2019

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sebastian Djerf
Av föreningen vald revisor