HSB Bostadsrättsförening Enerbacken i Mölndal
Org nr 752000-0543

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 9
- balansräkning 10
- noter 12

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, 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 fastigheterna Pensén 1, Pensén 2 och Pensén 3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1963

Föreningens byggnad består av 222 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 st hyresrätter. Till byggnaderna hör också 2 st lokaler, 25 st garage och 223 st parkeringsplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 16 606 kvm, hyreslägenheterna upptar 147 kvm därav.

<u>Lägenhetsfördelning:</u>
13 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
163 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (59,7 kr/kvm lägenhetsyta).

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 103,4 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

allabrf.se

Förbrukningar

2018

Fjärrvärme	1 871, 695 MWh
Vatten	18 320kbm
El	154 830 kWh

2017

Fjärrvärme	1 888,288 MWh
Vatten	19 860 kbm
El	154 139 kWh

2016

Fjärrvärme	1 884,166 MWh
Vatten	21 742 kbm
El	158 843 kWh

2015

Fjärrvärme	1 875,438 MWh
Vatten	20287 kbm
El	166 599 kWh

2014

Fjärrvärme	1 814,189 MWh
Vatten	18 973 kbm
El	181 114 kWh

2013

Fjärrvärme	2 082,371 MWh
Vatten	17 563 kbm
El	202 324 kWh

2012

Fjärrvärme	2 153,883 MWh
Vatten	19 333 kbm
El	210 303 kWh

2011

Fjärrvärme	1 991,277 MWh
Vatten	16 870 kbm
El	224 852 kWh

2010

Fjärrvärme	2 435,021 MWh
Vatten	21 872 kbm
El	236 932 kWh

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

För underhåll av fastigheterna har föreningen 3 anställda, 2 på heltid och 1 på deltid.

Michael Johansson	100 %
Kenneth Johansson	100 % t.o.m 180907
Björn Sandberg	100 % fr.o.m 181203
Sead Aletovic	50 %

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Radon - under året har arbetet med att minimera radonnivåerna i fastigheterna fortsatt.
- Hydrofobering - under sommaren genomfördes hydrofobering av nians och elvans fasader.
- Undercentraler - Fortsatt justering av dessa.
- Ventilation - Vi har tillsammans med HSB projekterat och tagit fram underlag för ventilationsarbete.
- Elavtal- Vi har kommit överens med Mölndals energi om ett elavtal med löptid på tre år.
- Ny personal - Vi har anställt en ny fastighetsskötare.
- Ansökt om bidrag för elladdningspunkter och fått detta beviljat.

Under 2019 avser vi genomföra en väsentlig förbättring och rengöring av ventilationen i fastigheterna. Vi avser att åtgärda relingen av tappvatten på fyran och sexan, detta pga tidigare bristfälligt arbete. Vi avser även att bygga fler parkeringsplatser på området med elladdningsstolpar och har fått bidrag motsvarande ca 50% av detta från Naturvårdsverket. Det planeras att göra en upprustning av gemensamhetsutrymmen och motionsutrustningen i gymmet.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Avgifterna för 2019 höjdes med 2,5 %.
Årsavgift 2018: 631,50 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 303 978 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för 2019
Budgeten för 2019 visar på ett resultat på -315 278 kr. I resultatet ingår reservering till yttre fonden med 3 019 000 kr samt planerat lyft om 6 759 000 kr.

allabrf.se

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-21. I stämman deltog 39 medlemmar varav två genom fullmakt, totalt 34 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 301 (297) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	222
Samägare	78
HSB Mölndal	1

Under året har 26 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 34 och avgående medlemmar har varit 30 stycken.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 465 kr.

Gemensamma utrymmen
Föreningen har följande gemensamma utrymmen: 5 st tvättstugor med tillhörande tork- och efterbehandlingsrum. Dessutom finns förenings/samlingslokal, 2 st hobbyrum, pingisrum, bastu/motionsrum samt en övernattningslägenhet.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Enerbacken 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 fastigheter och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev
Nyhetsbladet ”KLÄMMAN” anslås i trappuppgångarna ca 12 ggr per år. Läggs även upp på facebookgruppen Forum Enerbacken Mölndal.

Aktiviteter
Under året har det anordnats qigong, träffar med Torsdagsgruppen, föreläsning om Enerbacken av Lars Gahrn, föreläsning om Olding av Peter Svenson, Grillfest med föreningen, Oktoberfest samt Pubafton med musikquiz. Fotbolls VM har under sommaren visats på storbild i föreningslokalen vid flera matcher. Odlingsgruppen med pallkragar har fortsatt och utökats. Lagom till julen var dessutom Tomten på årligt besök. M)

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 2018-05-21 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Margit Norrman	Ledamot	Ordförande
Lennart Carlsson	Ledamot	Vice ordförande
Albin Klint	Ledamot	
Simon Gustner	Ledamot	
Erik Jurin	Ledamot	
Bobby Bohlin	Ledamot	
Emelie Gäskeby-Mars	Ledamot	
Josef Najem	Ledamot	
Britt Johansson	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Albin Klint, Lennart Carlsson, Emelie Gäskeby-Mars och Josef Najem.
- Föreningens firma tecknas av Lennart Carlsson, Albin Klint, Erik Jurin och Margit Norrman två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 295 200 kr, 13 650 kr till internrevisor samt 22 750 kr till valberedning(exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens mailadress, telefon eller post.

Revisorer
Revisorer har varit Anna-Lena Hulthén-Eriksson med Ingrid Grepp Holmskog som revisorsuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Margit Norrman och Erik Jurin med Emelie Gäskeby-Mars som suppleant.

Valberedning
Valberedning har varit Stefan Heyne (sammankallande), Maj Barkby och Johan Kronsell, valda av stämman.

allabrf.se

FLERÅRSÖVERSIKT

		2017	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	11 368 678	11 047 028	11 069 988	10 997 071	10 663 441
Resultat efter finansiella poster	kr	2 048 323	259 013	-956 004	930 167	1 430 622
Kassalikviditet	%	126	73	45	76	68
Soliditet	%	49,9	44,5	43,9	42,0	36,2
Fond för yttre underhåll	kr	10 202 281	7 267 683	7 167 799	5 765 748	4 647 089
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	631,5	613,1	613,1	607,0	607,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	289	289	289	458	578
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,3	2,3	2,8	3,9
Fastighetens belåningsgrad	%	2,5	2,5	2,5	4,3	5,4
Taxeringsvärde	tkr	193 449	193 449	193 449	178 361	178 361

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Insats-kapital	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	1 558 125	1 724 970	7 267 683	-1 708 451	259 013
Reservering till yttre fond (2017)			3 019 000	-3 019 000	
Reservering till yttre fond (2018)			3 019 000	-3 019 000	
Ianspråkstagande av yttre fond (2017)			-1 545 668	1 545 668	
Ianspråktagande av yttre fond (2018)			-1 557 734	1 557 734	
Balansering av föregående års resultat				259 013	-259 013
Årets resultat					2 048 323
Eget kapital 2018-12-31	1 558 125	1 724 970	10 202 281	-4 384 036	2 048 323

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	2 048 323
Balanserat resultat	-4 384 036
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 335 713

Styrelsen föreslår följande behandling:

att i ny räkning överförs	-2 335 713
	-2 335 713

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018**	**2017**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 368 678	11 047 028
Övriga rörelseintäkter	3	174 978	118 133
Summa rörelseintäkter		11 543 656	11 165 161
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 557 734	-1 545 668
Driftskostnader	4	-4 773 583	-5 758 537
Personalkostnader och arvoden	5	-1 741 790	-1 982 445
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 366 987	-1 561 810
Summa rörelsekostnader		-9 440 094	-10 848 460
Resultat före finansiella poster		2 103 562	316 701
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 222	2 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 461	-59 696
Summa finansiella poster		-55 239	-57 688
Resultat efter finansiella poster		2 048 323	259 013
Årets vinst		2 048 323	259 013

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 215 727	15 549 955
Inventarier	7	56 394	89 153
		14 272 121	15 639 108
Summa anläggningstillgångar		14 272 121	15 639 108
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 208	2 020
Övriga kortfristiga fordringar	8	7 641 276	4 375 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	290 298	276 589
		7 940 782	4 654 068
Kassa och bank		145 200	154 447
Summa omsättningstillgångar		8 085 982	4 808 515
Summa tillgångar		22 358 103	20 447 623

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 283 095	3 283 095
Fond för yttre underhåll		10 202 281	7 267 683
		13 485 376	10 550 778
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 384 036	-1 708 451
Årets vinst		2 048 323	259 013
		-2 335 713	-1 449 438
Summa eget kapital		11 149 663	9 101 340
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 12	4 800 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		4 800 000	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		781 264	908 679
Skatteskulder		32 045	28 432
Övriga kortfristiga skulder	11	4 040 724	3 993 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 554 407	1 615 477
Summa kortfristiga skulder		6 408 440	6 546 283
Summa eget kapital och skulder		22 358 103	20 447 623

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Enerbackens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder
Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av produktionskostnader (=anskaffningsvärdet). Fr o m 1996 tillämpas linjär avskrivning, med 2,5% av byggnadens anskaffningsvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnader	10-40 år
Installationer	5-40 år
Markanläggning	10-22 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

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 fastigheterna och ska därför inte beskattas.

Antalet anställda
Under året har föreningen haft 3 st anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Nyckeltalsdefinitioner
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	10 485 895	10 180 560
Hyresintäkter bostäder	155 052	152 004
Hyresintäkter lokaler/förråd	22 680	37 680
Hyresintäkter garage, p-platser	843 970	828 594
Hyresintäkter övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	47 900	34 150
Kabel TV	570 434	543 456
Övriga intäkter	6	27 291
Avsättning inre fond	-757 259	-756 707
Summa	11 368 678	11 047 028

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Bidrag för laddstolpar	101 750	0
Försäkringsersättning	0	32 699
Överlåtelse och pantavgifter	51 699	44 352
Återbäring Länsförsäkringar	21 216	35 232
Övriga intäkter	313	5 850
Summa	174 978	118 133

allabrf.se

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	224 777	169 432
Reparationer	290 226	1 478 316
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	280 345	271 655
-Uppvärmning	1 544 336	1 476 661
-Vatten och sophämtning	813 722	796 040
Fastighetsavgift	303 978	299 050
Försäkring	146 371	140 722
Kabel TV	615 580	563 291
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	316 602	305 771
Medlemsavgift HSB	72 600	68 440
Studier och fritidsverksamhet	25 393	50 415
Telekommunikation/Internet	14 269	16 732
Möteskostnader	32 518	20 453
Konsultarvoden	0	10 463
Övrigt	92 866	91 097
Summa	4 773 583	5 758 538

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvoden	332 150	327 040
Löner och andra ersättningar	756 415	920 983
Uttagsskatt	266 942	310 556
Sociala avgifter	386 283	423 866
	1 741 790	1 982 445

Föreningen har tre anställda

allabrf.se

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 262	44 095 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 095 262	44 095 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 545 307	-27 025 686
Årets avskrivningar	-1 334 228	-1 519 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 879 535	-28 545 307
Utgående restvärde enligt plan	14 215 727	15 549 955
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	958 700	958 700
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 052 000	127 052 000
Taxeringsvärde mark	66 397 000	66 397 000
	193 449 000	193 449 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	52 000	52 000

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 369	1 741 369
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 652 216	-1 610 027
-Avskrivningar	-32 759	-42 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 684 975	-1 652 216
Utgående restvärde enligt plan	56 394	89 153

allabrf.se

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2018	2017
Avräkningskonto HSB Mölndal	7 639 716	4 369 006
Skattefordran	1 560	1 658
Fordran HSB Mölndal	0	4 795
Summa	7 641 276	4 375 459

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Informationsöverföring	48 094	130 218
Försäkring	170 741	146 371
Avtal HSB	71 463	0
Summa	290 298	276 589

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,15	Rörlig	0	2 000 000
Stadshypotek	1,15	Rörlig	0	2 800 000
Totalt				**4 800 000**

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 0 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 4 800 000 kr senare än fem år efter balansdagen.

allabrf.se

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2018	2017
Inre fond	3 965 556	3 874 377
Uttagsskatt	47 564	74 429
Moms	4 807	3 472
Personalens källskatt samt sociala avgifter	22 797	41 416
Summa	4 040 724	3 993 694

Not 12 Ställda säkerheter

	2018	2017
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 935 000	18 935 000
	18 935 000	18 935 000

allabrf.se

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	900 132	921 163
Upplupna räntor	4 383	4 625
Revisionsarvoden	17 900	17 500
Upplupet styrelsearvode	247 154	242 074
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	99 350	123 760
El	0	25 483
Fjärrvärme	207 832	201 874
Upplupna sociala avgifter	77 656	76 060
Övriga upplupna kostnader	0	2 938
Summa	1 554 407	1 615 477

Övriga noter

Not 15 Eventualförpliktelser

	2018	2017
Fastigo	17 239	17 472
Summa	17 239	17 472

allabrf.se

Mölndal 5-3-19

Margit Norrman

Lennart Carlsson

Albin Klint

Simon Gustner

Erik Jurin

Bobby Bohlin

Emelie Gäskeby-Mars

Josef Najem

Britt Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-12.

BoRevision AB

Malin Johannesson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Lena Hulthén Ericson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Enerbacken i Mölndal, org.nr. 752000-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Enerbacken 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.

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. H)

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 Enerbacken 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 1213 2019

.....

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....

Anna-Lena Hulthén Ericson
Av föreningen vald revisor