Styrelsen för
HSB BRF TALLSTEKELN I BORÅS

Org.nr: 716447-6868

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallstekeln i Borås

Org nr 716447-6868

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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten i Tallstekeln 3, Tallstekeln 4, Tallstekeln 6 och Tallstekeln 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogshyddegatan 18-40 och 44-58 i Borås.

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	41	st	2 rok	2 291,5	m²
		91	st	3 rok	6 561,0	m²
		6	st	4 rok	543,0	m²
		138	st		9 395,5	m²
Lokaler	Hyresrätt	25	st		1 020,0	m²
Garage	Hyresrätt	36	st			
P-platser	Hyresrätt	103	st			
		164	st		1 020,0	m²
Totalt		302	st		10 415,5	m²

Löpande underhåll

År 2002-2003 Stambyte
År 2005 Nya 3-glas fönster
År 2006-2007 Säkerhetsdörrar med portkoder
År 2008 Nya armaturer i trapphus och tvättstugor
År 2009 Delvis nya tvättmaskiner i alla 5 husen
År 2010 Översyn av 19st brandluckor
År 2012 Tallstekelns nya Rekreations Center (Gymlokalen) Gavel ingång 26

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Installation av pergola, div belysningsarbeten, byte värmepumpstumlare.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder, utan de kommer underhålla efter behov. Dock planerar de att år 2020 renovera/byta ut taken.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 718 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett positivt resultat, styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 249 418 kr. Under året har föreningen amorterat 284 576 kr, vilket ger en amorteringstakt på 43 år.
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.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk förvaltning och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Övrigt

Föreningen har en pågående rättstvist med grannföreningen angående p-platser.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar (fg. år 162). 18 st medlemmar har utträtt ur föreningen och 19 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Neda Lemac	ordförande
Sandra Ibisevic	sekreterare
Carina Eliasson	ledamot
Marie-Louise Johansson	ledamot
Emir Softic	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Farzan Mahmoodi	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie-Louise Johansson och Emir Softic samt suppleanten Farzan Mahmoodi.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Neda Lemac, Jan Högberg, Emir Softic och Carina Eliasson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva.

Revisor har varit Bo Hedberg med Göran Svensson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås utses av styrelsen.

Valberedning har varit Tony Ekberg och Bo Hedberg.

Extrastämma

Föreningen hade en extrastämma 2018-09-26, där togs beslut nr 2 gällande nya stadgar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 362	7 330	7 316	7 302	7259
Res. efter finansiella poster, tkr	1 514	2 008	1 713	1 819	1 740
Soliditet	58%	56%	50%	41%	35%
Balansomslutning, tkr	31 618	31 954	28 570	30 878	30 447
Eget kapital, tkr	19 493	17 979	14 341	12 628	10 808
Taxeringsvärde, tkr	81 504	81 504	81 504	62 049	62 049
- varav byggnad, tkr	59 781	59 781	59 781	46 222	46 222
Underhållsfond tkr	9 443	8 286	6 687	5 012	3 723
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	718	717	717	717	717
Bankskuld kr/m²	1 176	1 169	1 195	1 592	1 721
Belåningsgrad	15%	15%	16%	28%	30%
Räntekostnader kr/m²	17	20	41	47	63

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 704 846	3 108 995	8 285 799	1 871 345	2 007 796
Reservering till yttre underhåll			800 000		-800 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-118 675		118 675
Överföring till balans. Resultat				1 326 471	-1 326 471
Årets resultat					1 514 494
Belopp vid årets slut	**2 704 846**	**3 108 995**	**8 967 124**	**3 197 816**	**1 514 494**

Föreningen äger 6 lägenheter, lgh nr 13, 14, 25, 47, 64 och 86.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	113 799
Belopp vid årets slut	**113 799**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 197 816
Årets resultat	1 514 494
	4 712 310

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-324 037
Balanserad vinst	4 236 347
	4 712 310

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 443 087 kr.

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

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 361 635	7 329 834
Summa rörelsens intäkter		7 361 635	7 329 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 457 594	-4 122 793
Periodiskt underhåll		-324 037	-118 675
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 200	-58 325
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-130 193	-130 595
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-707 286	-707 286
Summa rörelsens kostnader		-5 679 310	-5 137 674
Rörelseresultat		**1 682 325**	**2 192 160**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 049	4 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 880	-188 830
Summa finansiella poster		-167 831	-184 364
Årets resultat		**1 514 494**	**2 007 796**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	1 514 494	2 007 796
Reservering till fond för yttre underhåll	-800 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	324 037	118 675
Resultat efter fondförändring	**1 038 531**	**1 326 471**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	21 414 709	22 109 679
Mark		3 775 000	3 775 000
Markanläggningar	Not 7	344 743	357 059
		25 534 452	26 241 738
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 534 952	26 242 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		704	-2 412
Avräkningskonto HSB Göta		7 698 446	5 497 555
Övriga fordringar	Not 9	37 106	32 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		347 273	184 321
		8 083 529	5 711 724
Summa omsättningstillgångar		8 083 529	5 711 724
Summa tillgångar		**33 618 481**	**31 953 962**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 704 846	2 704 846
Upplåtelseavgifter		3 108 995	3 108 995
Fond för yttre underhåll		8 967 124	8 285 799
		14 780 965	14 099 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 197 816	1 871 345
Årets resultat		1 514 494	2 007 796
		4 712 310	3 879 141
Summa eget kapital		19 493 275	17 978 781
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	11 949 606	12 249 427
		11 949 606	12 249 427
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	299 812	284 567
Leverantörsskulder		899 459	440 356
Skatteskulder		15 803	12 767
Fond för inre underhåll		99 188	116 217
Övriga skulder	Not 11	68 999	84 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	792 339	786 996
		2 175 600	1 725 754
Summa skulder		14 125 206	13 975 181
Summa eget kapital och skulder		**33 618 481**	**31 953 962**

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 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 tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Markanläggningar	3,3

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 tilll 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.

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31

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 7 905 299 kr.

Eventualförpliktelser
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	6 741 924	6 735 204
Hyror	575 786	566 348
Övriga intäkter	82 987	70 387
Bruttoomsättning	7 400 697	7 371 939
Hyresbortfall	-39 062	-42 105
	7 361 635	**7 329 834**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	761 567	726 092
Reparationer	184 191	112 643
El	203 892	178 915
Uppvärmning	1 267 688	1 290 763
Vatten	350 485	398 570
Sophämtning	232 618	276 073
Kabel-TV, internet	165 428	158 575
Övriga avgifter	119 635	114 210
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	209 546	206 510
Förvaltningsarvoden	384 377	376 608
Övriga driftskostnader	578 167	283 833
	4 457 594	**4 122 793**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	13 300	11 425
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
		60 200	**58 325**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	84 581	84 594
Revisorsarvode (avser 2017 och 2018)	16 668	4 000
Löner och andra ersättningar	0	11 876
Sociala kostnader	28 944	30 125
	130 193	130 595
Totalt	**130 193**	**130 595**

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	694 970	694 970
Markanläggningar	12 316	12 316
	707 286	**707 286**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter	2018-12-31	2017-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2081	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 595 634	39 476 869
Årets investeringar	0	1 118 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 595 634	40 595 634
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 485 955	-17 790 985
Årets avskrivningar	-694 970	-694 970
Utgående avskrivningar	-19 180 925	-18 485 955
Utgående bokfört värde	**21 414 709**	**22 109 679**
Taxeringsvärde för Tallstekeln 3 m.fl.		
Byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	1 781 000	1 781 000
	59 781 000	59 781 000
Mark - bostäder	21 000 000	21 000 000
Mark - lokaler	723 000	723 000
	21 723 000	21 723 000
Taxeringsvärde totalt	81 504 000	81 504 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	369 375	0
Årets investeringar	0	369 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 375	369 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 316	0
Årets avskrivningar	-12 316	-12 316
Utgående avskrivningar	-24 632	-12 316
Bokfört värde	**344 743**	**357 059**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**
Not 9	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	37 106	32 260
		37 106	**32 260**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14397957	1,14%	2019-06-11	3 417 507	45 419
SBAB	14398023	1,63%	2020-11-19	2 296 059	83 535
SBAB	10432537	1,59%	2021-06-08	2 845 282	71 138
SE-Banken Bolån	14324259	1,35%	2019-10-28	2 706 195	62 220
SE-Banken Bolån	25668081	1,68%	2021-08-28	984 375	37 500
				12 249 418	299 812

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**11 949 606**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 750 358
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**299 812**	**284 567**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 903 000	31 903 000

Not 11	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	26 639	28 567
	Arbetsgivaravgifter	27 117	29 923
	Mervärdesskatt	4 202	16 775
	Övriga kortfristiga skulder	11 041	9 586
		68 999	**84 851**

Not 12	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	6 707	6 861
	Övriga upplupna kostnader	256 877	250 367
	Förutbetalda hyror och avgifter	528 755	529 768
		792 339	**786 996**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Borås 11 / 4 2019

Neda Lemac

Carina Eljasson

Emir Softic

Sandra Ibisevic

Jan Högberg

Marie-Louise Johansson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Bo Hedberg
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallstekeln, org.nr. 716447-6868.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 Tallstekeln 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.

Borås den 4 4 2019

.....

Magnus Emilsson 1904

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....

Bo Hedberg

Av föreningen vald revisor