allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Tunnbindaren i Falkenberg

Org nr 716408-0207

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01--2017-12-31

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 Falkenberg.

Föreningens fastighet Tullstugan 34 i Falkenberg byggdes år 1981.

På fastigheten finns 1 st bostadshus med fem uppgångar med adresserna:
Holgersgatan 2 A-E.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	5	st	2	rokv	277,5	m²
		10	st	2	rok	747,0	m²
		1	st	3	rok	88,5	m²
		9	st	4	rok	1 116,0	m²
		1	st	5	rok	138,5	m²
Gruppbostad		1	st			222,0	m²
		27	st			2 589,5	m²
Bilplatser		40	st				

RK

allabrf.se

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte i alla lägenheter till treglasfönster som är aluminiumklädda samt bullerdämpande mot loftgångarna år 2013.
- Byte av fönster i trapphusen till fastmonterade med självrengörande ytskikt år 2013.
- Byte av lägenhetsdörrar till nya av säkerhetstyp år 2013.
- Ommålning av trapphus år 2013.
- Nya entré- och loftgångsdörrar år 2014.
- Byte till ny hiss som är godkänd enligt EU's säkerhetsregler år 2014.
- Ny värmecentral år 2014.
- Ny ventilationsfläkt år 2014.
- OVK-besiktning år 2014.
- LED-belysning, med rörelsedetektorer, i trapphusen år 2014.
- Ny garageventilation med tryckstyrning år 2015.
- LED-belysning med rörelsedetektorer i garage år 2015.
- Nytt portsystem med porttelefon år 2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll
Reparationer har under året utförts i normal omfattning. Under året har 2 nya tvättmaskiner installerats i tvättstugan. En stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-10-15.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Rengöring av yttertak samt glastak på övre balkongerna.
- Ny fasad
- Underhållningsspolning av avlopp
- Reparation av golv i garage

I budgeten för 2018 har avsatts 480 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 760 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2018 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01. Däremot har styrelsen tagit beslut om att avskaffa avsättningen till medlemmarnas inre reparationsfond.
I årsavgiften ingår kostnaden för telefoni, tv och bredband via fiber samt garageplats som hör till varje lägenhet. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 040 977 kr. Föreningen har under året amorterat 222 161 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Fastighetsförvaltning
- Teknisk förvaltning inkl. grönyteskötsel och snöskottning, HSB Fastighetsförvaltning
- Städavtal, Roys fönsterputs.
- Internet, Telia
- Elavtal, Göteborgs Energi
- Serviceavtal hissar, Schindler
- Passersystem, Skrea Lås och Smide

AK

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-10. På stämman deltog 16 medlemmar. En extra stämma hölls 2017-12-14 då beslut togs att anta HSBs normalstadgar 2011 ver 5.

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar (föregående år 34 medlemmar). 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 2 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år en överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Birgitta Thorstensson	ledamot, ordförande
Rolf Gustavsson	ledamot, sekreterare
Helena Erixon	ledamot
Britt-Marie Henriksson	ledamot
Kerstin Brännvall	ledamot
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Birgitta Thorstensson och ledamöterna Britt-Marie Henriksson och Rolf Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Birgitta Thorstensson, Britt-Marie Henriksson, Rolf Gustavsson och Helena Erixon, två i förening.

Revisor har varit Viveca Stenberg, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Lars Johansson och Eva Martinsson.

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning, tkr	2 045	1 991	1 977	1 962	1 874
Res. efter finansiella poster, tkr	563	342	410	-814	-110
Soliditet i %	55	51	50	46	55
Balansomslutning, tkr	12 406	12 212	11 915	11 891	11 565
Eget kapital, tkr	6 813	6 250	5 907	5 497	6 312
Taxeringsvärde, tkr	27 040	27 040	22 762	22 762	22 762
- varav byggnad, tkr	19 800	19 800	17 592	17 592	17 592
Underhållsfond tkr	3 545	3 431	3 152	3 998	4 144
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	760	753	746	738	738
Bankskuld kr/m^2	1 947	2 032	2 122	2 219	1 524
Räntekostnader kr/m^2	37	39	47	43	53
Belåningsgrad, %	19	19	24	25	17

AK

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	758 100	0	3 430 688	1 718 645	342 497
Reservering till yttre underhåll -16			450 000		-450 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -16			-335 326		335 326
Överföring till balans. resultat				227 823	-227 823
Årets resultat					562 724
Belopp vid årets slut	**758 100**	**0**	**3 545 362**	**1 946 469**	**562 724**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 946 469
Årets resultat	562 724
	2 509 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	480 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-79 000
Balanserad vinst	2 108 193
	2 509 193

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 044 975	1 990 861
Summa rörelsens intäkter		2 044 975	1 990 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 025 762	-932 644
Periodiskt underhåll	Not 3	-79 000	-335 326
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 138	-21 913
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-36 537	-31 872
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-230 386	-230 386
Summa rörelsens kostnader		-1 393 823	-1 552 141
Rörelseresultat		**651 152**	**438 719**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 586	4 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 014	-100 410
Summa finansiella poster		-88 428	-96 222
Årets resultat		**562 724**	**342 497**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	7 728 471	7 958 857
Mark		1 671 948	1 671 948
		9 400 419	9 630 805
Summa anläggningstillgångar		9 400 419	9 630 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 520	0
Avräkningskonto HSB Göta		931 375	525 485
Övriga fordringar	Not 8	37 579	18 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	35 244	37 447
		1 005 718	581 030
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		3 005 718	2 581 030
Summa tillgångar		**12 406 137**	**12 211 835**

AK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		758 100	758 100
Fond för yttre underhåll		3 545 362	3 430 688
		4 303 462	4 188 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 946 469	1 718 645
Årets resultat		562 724	342 497
		2 509 192	2 061 143
Summa eget kapital		6 812 654	6 249 930
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	4 809 549	5 031 710
Övriga långfristiga skulder		0	28 380
		4 809 549	5 060 090
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		231 428	231 428
Leverantörsskulder		128 532	242 405
Fond för inre underhåll		252 078	229 449
Övriga skulder	Not 12	13 293	18 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	158 603	180 455
		783 934	901 814
Summa skulder		5 593 483	5 961 904
Summa eget kapital och skulder		**12 406 137**	**12 211 835**

AK

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

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	2,1

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.

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 1 315 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 5 999 042 kr (5 999 042 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.

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

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	1 969 080	1 949 544
	Hyror	55 148	54 648
	Elintäkter	14 490	14 697
	Övriga intäkter	46 253	11 968
	Bruttoomsättning	2 084 971	2 030 857
	Avsatt till inre fond	-39 996	-39 996
		2 044 975	**1 990 861**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	156 619	150 482
	Reparationer	244 454	153 982
	El	75 143	75 240
	Uppvärmning	183 635	205 553
	Vatten	80 314	85 788
	Sophämtning	37 902	36 592
	Kabel-TV, internet	80 946	77 625
	Övriga avgifter	20 214	17 660
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 905	38 636
	Förvaltningsarvoden	83 265	79 863
	Övriga driftskostnader	23 365	11 223
		1 025 762	**932 644**
Not 3	**Periodiskt underhåll**		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	79 000	335 326
		79 000	**335 326**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	8 538	8 313
	Medlemsavgifter	13 600	13 600
		22 138	**21 913**

Not 5 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	30 095	26 251
Revisorsarvode	500	500
Sociala kostnader	5 942	5 121
	36 537	31 872

Not 6	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	230 386	230 386
		230 386	**230 386**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

	2017-12-31	2016-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1981

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 073 052	11 073 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 073 052	11 073 052
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 114 195	-2 883 809
Årets avskrivningar	-230 386	-230 386
Utgående avskrivningar	-3 344 581	-3 114 195
Utgående bokfört värde	**7 728 471**	**7 958 857**
Taxeringsvärde för Tullstugan 34		
Byggnad - bostäder	19 600 000	19 600 000
Byggnad - lokaler	200 000	200 000
	19 800 000	19 800 000
Mark - bostäder	7 000 000	7 000 000
Mark - lokaler	240 000	240 000
	7 240 000	7 240 000
Taxeringsvärde totalt	27 040 000	27 040 000

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordran	15 271	16 540
Skattekonto	22 308	751
Övriga fordringar	0	807
	37 579	**18 098**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 244	37 447
	35 244	**37 447**

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-11-01	2018-02-01	3 mån	0,35%	2 000 000
					2 000 000

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter				**2017-12-31**	**2016-12-31**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-26710-182261	2,67%	2023-12-01	1 030 690	57 000
Stadshypotek	126186	1,43%	2018-03-13	1 557 920	87 360
Stadshypotek	198377	1,45%	2018-01-04	602 367	37 068
Stadshypotek	202567	1,90%	2019-12-01	1 850 000	50 000
				5 040 977	231 428

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**4 809 549**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		3 883 837
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**231 428**	**231 428**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	9 517 000	9 517 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 591	8 022
Arbetsgivaravgifter	3 862	5 121
Övriga kortfristiga skulder	3 840	4 934
	13 293	**18 077**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 799	3 811
Övriga upplupna kostnader	9 120	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	143 684	168 644
	158 603	**180 455**

RK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**

Falkenberg 14 / 2 2018

Birgitta Thorstensson
Britt-Marie Henriksson
Christer Göstasson
Helena Erixon
Rolf Gustafsson
Kerstin Brännvall

Vår revisionsberättelse har 2018 - 02 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Viveca Stenberg
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tunnbindaren i Falkenberg, org.nr. 716408-0207

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren i Falkenberg för år 2017.

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 2017 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 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 Tunnbindaren i Falkenberg för år 2017 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.

Falkenberg den 16 / 2 2018

Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Viveca Stenberg
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Tunnbindaren i Falkenberg (Org.nr: 716408-0207)

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Tunnbindaren i Falkenberg för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2017**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Falkenberg den 14 / 2 2018

HSB Brf Tunnbindaren i Falkenberg
Org.nr: 716408-0207

Birgitta Thorstensson
Styrelsens ordförande