



Styrelsen för HSB BRF EKARÄNGEN I BORÅS

Org.nr: 716447-6827

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ekarängen i Borås

Org nr 716447-6827

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 1966 på fastigheten i Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skillingsgatan 25-47, 51-71 och 75-97 i Borås. Endast udda nummer.

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	43 st	2	rok	2 644,3	m ²
		117 st	3	rok	8 750,5	m ²
		13 st	4	rok	1 300,0	m ²
		38 st	5	rok	4 014,5	m ²
		211 st			16 709,3	m ²
Lokaler	Hyresrätt	44 st			1 009,0	m ²
		Garage	42 st			
		P-platser	182 st			
		268 st			1 009,0	m ²
Totalt		479 st			17 718,3	m ²



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Målning av tvättstugor och torkrum samt parkeringslinjer. Byte av rökgasluckor. Tvätt av fasad och balkonger.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för fönsterbyte.

Planerade åtgärder ska finansieras med: egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 746 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett positivt resultat och styrelsen beslöt att inte förändra årsavgifterna för närvarande. Budgeten är välbalanserad och möjliggör fortsatt underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 114 350 kr. Under året har föreningen amorterat 549 260 kr, vilket ger en amorteringstakt på 108 år.

Väsentliga avtal

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på teknisk och administrativ förvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. På stämman deltog 32 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 274 medlemmar (fg. år 269) 22 medlemmar har avgått och 27 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 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lena Nilsson	ordförande
Lars Larson	vice ordförande
Paula Granroth	sekreterare
Verica Felicijan	ledamot
Rolf Pettersson	ledamot
Vishal Arora	ledamot
Josip Szalaj	ledamot
Per-Anders Håkansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Nilsson, Lars Larsson, Verica Felicijan och Rolf Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.



Firmatecknare har varit Lena Nilsson, Paula Granroth, Lars Larson och Vishal Arora, två i förening.

Vicevärd har varit Jari Salmi.

Revisor har varit Sanel Dervisevic med Monica Johansson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Lena Nilsson med Hans Svensson som suppleant

Valberedning har varit Stefan Felicijan, sammankallande, och Julija Szalaj.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 278	13 323	13 372	13 273	13 317
Res. efter finansiella poster, tkr	1 690	1 685	1 780	2 382	1 286
Soliditet	20%	18%	16%	13%	10%
Balansomslutning, tkr	77 454	76 916	76 640	75 640	73 992
Eget kapital, tkr	15 579	13 890	12 184	9 945	7 563
Taxeringsvärde, tkr	147 707	147 707	147 707	124 099	124 099
- varav byggnad, tkr	114 265	114 265	114 265	98 657	98 657
Underhållsfond tkr	9 233	8 513	7 394	5 697	4 942
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	746	746	746	746	746
Bankskuld kr/m ²	3 336	3 367	3 471	3 575	3 601
Belåningsgrad, %	40%	40%	42%	51%	51%
Räntekostnader kr/m ²	55	70	74	77	123

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 092	610 846	8 525 517	2 858 703	1 685 352
Vinstdisp enl. stämmobeslut -17			-12 456	1 697 808	-1 685 352
			8 513 061	4 556 511	
Förändring under året					
Avsättn enl plan till yttre underhåll -18			2 000 000	-2 000 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -18			-1 280 154	1 280 154	
Årets resultat					1 689 608
Belopp vid årets slut	209 092	610 846	9 232 907	3 836 665	1 689 608



Föreningen äger 2 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	1 938
Årets förändring	0
Belopp vid årets slut	1 938

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 556 511
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 000 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 280 154
Årets resultat	<u>1 689 608</u>
Till stämmans förfogande	5 526 273

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>5 526 273</u>
	5 526 273

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 232 907 kr.

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

ed



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 277 785	13 322 737
Summa rörelsens intäkter		13 277 785	13 322 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 703 137	-7 164 340
Periodiskt underhåll		-1 280 154	-1 512 456
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 625	-84 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-138 892	-214 808
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 413 700	-1 413 700
Summa rörelsens kostnader		-10 621 508	-10 390 204
Rörelseresultat		2 656 277	2 932 532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-966 964	-1 247 394
Summa finansiella poster		-966 669	-1 247 181
Årets resultat		1 689 608	1 685 352
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 689 608	1 685 352
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 000 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 280 154	1 512 456
Resultat efter fondförändring		969 761	1 697 808

ca

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

Byggnader	Not 6	60 886 054	62 247 422
Mark		4 104 000	4 104 000
Markanläggningar	Not 7	494 326	546 658
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	103 426	0
		<u>65 587 806</u>	<u>66 898 080</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 65 588 306 66 898 580

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 540	0
Avräkningskonto HSB Göta		154 076	78 982
Övriga fordringar	Not 10	19 473	20 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		633 553	715 067
		<u>837 642</u>	<u>814 989</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank		11 028 187	9 202 261
		<u>11 028 187</u>	<u>9 202 261</u>

Summa omsättningstillgångar 11 865 829 10 017 250

Summa tillgångar**77 454 135 76 915 830**

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

Medlemsinsatser	209 092	209 092
Upplåtelseavgifter	610 846	610 846
Fond för yttre underhåll	9 232 907	8 513 061
	<u>10 052 845</u>	<u>9 332 999</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 836 665	2 871 160
Årets resultat	1 689 608	1 685 352
	<u>5 526 273</u>	<u>4 556 511</u>

Summa eget kapital 15 579 118 13 889 510

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 58 520 946	59 250 206
	<u>58 520 946</u>	<u>59 250 206</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	593 404	413 404
Leverantörsskulder	1 208 226	1 724 782
Skatteskulder	5 939	1 297
Övriga skulder	Not 12 46 255	62 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 500 247	1 574 017
	<u>3 354 071</u>	<u>3 776 114</u>

Summa skulder 61 875 017 63 026 320

Summa eget kapital och skulder**77 454 135 76 915 830**

ed

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 tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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 12987779 kr.

ed

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
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	12 466 872	12 466 872
Hyror	766 565	788 137
Övriga intäkter	141 632	178 581
Bruttoomsättning	13 375 069	13 433 590
Hyresbortfall	-97 284	-110 853
	13 277 785	13 322 737
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 495 146	1 450 332
Reparationer	627 615	394 025
El	348 027	355 252
Uppvärmning	2 232 583	2 278 660
Vatten	844 566	774 870
Sophämtning	418 957	427 009
Kabel-TV, internet	226 497	222 943
Övriga avgifter	106 613	124 720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	299 177	294 535
Förvaltningsarvoden	757 125	408 830
Övriga driftskostnader	346 832	433 164
	7 703 137	7 164 340
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 825	16 100
Medlemsavgifter	68 800	68 800
	85 625	84 900
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	65 028	97 858
Revisorsarvode	1 500	3 000
Löner och andra ersättningar	53 273	84 375
Sociala kostnader	19 091	29 575
	138 892	214 808
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 361 368	1 361 368
Markanläggningar	52 332	52 332
	1 413 700	1 413 700

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	74 712 736	74 712 736
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 712 736	74 712 736
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 465 314	-11 103 946
Årets avskrivningar	-1 361 368	-1 361 368
Utgående avskrivningar	-13 826 682	-12 465 314
Utgående bokfört värde	60 886 054	62 247 422
Taxeringsvärde för Hultaäng 1, Riksdalen 1 och Tolvskillingen		
Byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
Byggnad - lokaler	1 265 000	1 265 000
	114 265 000	114 265 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	442 000	442 000
	33 442 000	33 442 000
Taxeringsvärde totalt	147 707 000	147 707 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 046 650	1 046 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 046 650	1 046 650
Ingående ackumulerade avskrivningar	-499 992	-447 660
Årets avskrivningar	-52 332	-52 332
Utgående avskrivningar	-552 324	-499 992
Bokfört värde	494 326	546 658
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	103 426	0
Utgående anskaffningsvärde	103 426	0
Pågående nyanläggning avser fönsterbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 6 600 000 kr och beräknas färdig september 2019.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	17 721	17 721
Övriga fordringar	1 752	3 219
	19 473	20 940

ca

**Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	392955	1,49%	2023-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	398498	1,71%	2019-01-30	12 827 500	110 000
Stadshypotek	415070	1,23%	2021-04-30	8 599 189	97 164
Stadshypotek	417742	1,20%	2020-10-30	4 697 030	65 096
Stadshypotek	418221	1,53%	2022-12-01	13 125 631	141 144
Stadshypotek	419467	1,59%	2023-03-01	9 865 000	180 000
				59 114 350	593 404

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

58 520 946

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

56 147 330

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

593 404**413 404****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

151 281 299

151 281 299

*Varav obelånade**79 781 299**79 781 299***Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	13 275	26 813
Arbetsgivaravgifter	7 194	13 361
Mervärdesskatt	2 012	4 447
Övriga kortfristiga skulder	23 774	17 993
	46 255	62 614

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	85 931	108 915
Övriga upplupna kostnader	443 373	439 377
Förutbetalda hyror och avgifter	970 943	1 025 725
	1 500 247	1 574 017

ed



Noter

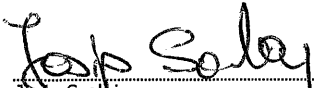
2018-12-31

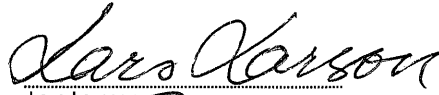
2017-12-31


Borås

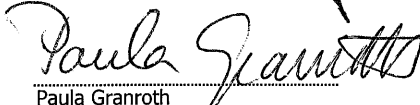
18/3

2019



Jozsef Szalaj

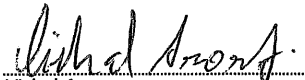

Lars Larsson


Lena Nilsson


Paula Granroth

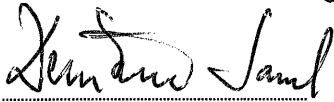

Per Anders Håkansson


Rolf Pettersson


Vishal Arora


Verica Felicijan

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



Sanel Dervisevic
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekarängen, org.nr. 716447-6827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekarängen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 Ekarängen 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 11/14 2019



BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sanel Dervisevic

Av föreningen vald revisor