



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Galären i Karlskrona

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten


Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1993 på fastigheten Stumholmen 2:5 i Karlskrona, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Barkassgatan 1, 3, 7 och 9. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 16. Extrastämma hölls den 14 september 2018 för att anta nya stadgar (andra beslutet). Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 15.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Maria Karlinius, ordförande
Klas Forslund, vice ordförande
Ingemar Holgersson, sekreterare
Michael Lundmark
Klara Gustavsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleanter: Fredrik Johansson
Marianne Hamilton Ekholm 



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Maria Karlinius och Michael Lundmark samt suppleanten Fredrik Johansson. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Maria Karlinius, Klas Forslund, Ingemar Holgersson och Michael Lundmark, två i förening. Studie- och fritidsorganisatör har varit Marianne Hamilton Ekholm. Revisorer har varit Harriet Bergh med Ulf Bruder som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Val av föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost delegerades av föreningsstämman till styrelsen som utsåg Maria Karlinius med Klas Forslund som ersättare.

Valberedningen har bestått av Hans Bergh (ordförande), Ivar Jacobsson och Börje Argenius.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Trappstädningen har ombesörjts av HK-Cleaning Service.

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 918 kvm.

	antal	yta
2 rum	5	298
3 rum	7	546
4 rum	6	601
5 rum	4	492

Bostäder med bostadsrätt 22 1 937 kvm

Kall och varmförråd 10

Föreningen har två gästrum, tre gemensamma tvättstugor och ett hobbyrum. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan den 1 juni 2014 som fortfarande gäller. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Föreningen har källsortering.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2003	Målning av samtliga fönster utvändigt samt målning av golv och väggar i källarutrymmen.
2005	Byte av ventilationsanläggning och köksfläktar.
2005	Installation av bredband.
2008	OVK
2009	Målning av socklar.
2009	Energideklaration.
2012	Ommålning av fönster invändigt i trapphus, målning av ytterdörrar till gemensamhetsutrymmen.
2013	Egna fjärrvärmecentraler, en anläggning i varje byggnad.
2013	Profilerade nockplåtar har monterats på båda husen.
2014	Utvändig målning av alla fönster. Södra fasaden reparerats och målats om. Service av ventilationssystem och OVK har genomförts.
2015	Byte av alla tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
2015	Rengöring av vissa fasader med "Grön Fri" metoden.
2018	Byte av låssystem i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. <i>K</i>



Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 5 september 2018 av Ingemar Holgersson och Klas Forslund. Vid besiktningen noterades att följande åtgärder behöver utföras under 2019:

Målning av tak över entréer, byte av isolerglas vid ingångar samt målning av dörrar till kallförråden.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	240,0	245,0	248,0	233,0	227,0
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 1 937 kvm	116,37	109,93	110,83	105,18	102,39
Vatten beräknad i kbm Kubikmeter per bostadsrätt	1 645 74,77	1 813 82,40	1 800 81,81	1 800 81,81	1 497 68,04

Budget 2019 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 200 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 140 000 kr. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter 2019. Årsavgifterna uppgår till 726 kr/kvm per den 2019-01-01.

Medlemsinformation

Av föreningens 22 bostadsrätter har under året 0 (7) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 36 (36). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *K*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 433	1 465	1 498	1 522	1 520
Resultat efter finansiella poster	335	519	354	346	-77
Balansomslutning (tkr)	19 340	19 514	19 836	20 133	19 957
Eget kapital (tkr)	10 644	10 309	9 791	9 436	9 091
Soliditet (%)	55,0	52,8	49,4	46,9	45,1
Taxeringsvärde (tkr)	23 800	23 800	23 800	20 440	20 440
-varav byggnad (tkr)	17 200	17 200	17 200	15 600	15 600
Likviditet	0,17	0,14	1,7	1,7	1,7
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	726	742	757	772	772
Hyresintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	11,3	11,5	12	12	12
Total låneskuld (tkr)	8 340	9 000	9 830	10 378	10 635
Låneskuld (kr/kvm*)	4 306	4 646	5 074	5 358	5 491
Underhållsfond (tkr)	2 999	2 924	2 681	2 730	2 626
Avskrivning (kr/kvm*)	101	101	101	101	101
Räntekostnader (kr/kvm*)	36	27	29	80	152

Likviditeten 2017 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga lån.

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 1,0.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat. *u*



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 873 014	0	2 924 265	2 993 407	518 780
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut				518 780	-518 780
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-125 240	125 240	
Årets resultat					335 007
Belopp vid årets utgång	3 873 014	0	2 999 025	3 437 428	335 007

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 512 187,53
Årets resultat	335 007,38
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-200 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	125 240,00
Summa till stämmans förfogande	3 772 434,91

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 772 434,91
-------------------------	---------------------

**Resultaträkning**

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 432 576	1 464 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	55 788
Summa rörelseintäkter		1 432 576	1 520 656

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-674 553	-607 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 293	-91 106
Personalkostnader och arvode	Not 6	-57 586	-57 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 366	-195 366
Summa rörelsekostnader		-1 029 799	-951 847

Rörelseresultat

	402 777	568 809
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 026	2 603
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 796	-52 632
Summa finansiella poster		-67 770	-50 029

Resultat efter finansiella poster

	335 007	518 780
--	----------------	----------------

Resultat före skatt

	335 007	518 780
--	----------------	----------------

Årets resultat

	335 007	518 780
--	----------------	----------------

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	18 444 425	18 639 791
	<u>18 444 425</u>	<u>18 639 791</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****18 444 925** **18 640 291****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 10	876 242	408 281
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	18 734	15 563
--------	--------	--------

*Summa kortfristiga fordringar*894 976 423 844*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	0	450 000
--------	---	---------

*Summa kortfristiga placeringar*0 450 000**Summa omsättningstillgångar****894 976** **873 844****Summa tillgångar****19 339 901** **19 514 135**

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	3 873 014	3 873 014
Fond för yttre underhåll	2 999 025	2 924 265
Summa bundet eget kapital	6 872 039	6 797 279

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 437 428	2 993 407
Årets resultat	335 007	518 780
Summa fritt eget kapital	3 772 435	3 512 188

Summa eget kapital	Not 13 10 644 474	10 309 467
---------------------------	--------------------------	-------------------

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 275 000	3 115 000
Summa långfristiga skulder	3 275 000	3 115 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5 065 000	5 885 000
Leverantörsskulder	243 066	50 773
Skatteskulder	2 800	2 618
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 57 586	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 51 975	151 277
Summa kortfristiga skulder	5 420 427	6 089 668

Summa skulder	8 695 427	9 204 668
----------------------	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder	19 339 901	19 514 135
---------------------------------------	-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 95 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till - 4 848 682 kr. *u*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 407 960	1 436 676
	Hysesintäkt lokaler	11 375	11 500
	Hysesintäkt övrigt	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 496	7 840
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 545	7 652
		1 432 576	1 464 868
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	55 788
		0	55 788
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 179	-32 538
	El	-49 641	-47 760
	Uppvärmning	-225 412	-212 950
	Vatten	-104 999	-102 905
	Renhållning	-21 536	-22 719
	TV, bredband, iptelefoni	-11 198	-11 231
	Obligatoriska besiktningar	-2 200	-2 200
	Serviceavtal	-642	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-18 264	-17 717
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-45 854	-57 488
	Försäkringar	-9 502	-12 371
	Fastighetsskatt	-29 414	-28 930
	Periodiskt underhåll	-125 240	-57 188
	Övriga driftskostnader	-2 473	-1 800
		-674 553	-607 797
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-125 240	-57 188
		-125 240	-57 188
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-41 195	-37 366
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 030	-9 405
	Föreningsverksamhet	-18 260	-200
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-69	-4 644
	Medlemsavgifter HSB	-11 951	-11 526
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-13 252	-13 996
	Stämma och styrelse	-3 758	-2 416
	Arrende, hyra, leasing	-2 640	-2 640
		-102 293	-91 106
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-45 499	-44 793
	Övriga personalkostnader	0	-318
	Revisionsarvode	-2 275	-2 240
	Sociala avgifter	-9 812	-9 426
	Utbildning	0	-800
		-57 586	-57 577
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-195 366	-195 366
		-195 366	-195 366



Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 660 865	26 660 865			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 180 000	2 180 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 840 865	28 840 865			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 155 671	-2 960 305			
	Årets avskrivningar byggnader	-195 366	-195 366			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 351 037	-3 155 671			
	Nedskrivning byggnader	-7 045 403	-7 045 403			
	Utgående bokfört värde	18 444 425	18 639 791			
	Bokförda värden byggnader	16 264 425	16 459 791			
	Bokförda värden mark	2 180 000	2 180 000			
	Fastighetsbeteckning: Stumholmen 2:5					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1993	17 200 000	6 600 000	23 800 000	23 800 000
			17 200 000	6 600 000	23 800 000	23 800 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				500	500	500
Not 10	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB			875 428	407 468	407 468
	Skattekonto			814	813	813
				876 242	408 281	408 281
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			12 840	12 595	12 595
	Förutbetald kabel-TV och bredband			2 801	2 799	2 799
	Upplupna ränteintäkter			0	169	169
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			3 093	0	0
				18 734	15 563	15 563
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Placering HSB 3 mån			0	450 000	450 000
				0	450 000	450 000

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 873 014	0	2 924 265	2 993 407	518 780
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	518 780	-518 780
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-125 240	125 240	
Årets Resultat					335 007
Belopp vid årets utgång	3 873 014	0	2 999 025	3 437 428	335 007

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,00%	2020-09-16	3 375 000	100 000
Nordea Hypotek AB		0,54%	2019-09-30	4 965 000	260 000
				8 340 000	360 000

* 5 065 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Planerad amortering av den totala skulden är 360 000 kr.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	3 275 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,73%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 540 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		17 500 000	17 500 000
Summa ställda säkerheter		17 500 000	17 500 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Förutbetalda årsavgifter och hyror	57 586	0
	57 586	0



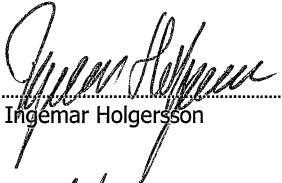
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	40 271	36 915
Upplupna räntekostnader	460	0
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	102 581
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 106	2 868
	<u>51 975</u>	<u>151 277</u>

Karlskrona


8,4


2019


Ingemar Holgersson

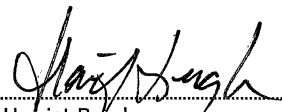

Klara Gustavsson


Klas Forslund


Maria Karlinius


Michael Lundmark

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- 4-8


Harriet Bergh
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodisia Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Galären i Karlskrona, org.nr. 716405-6249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Galären i Karlskrona för år 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas 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. *K*

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 Galären i Karlskrona för år 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.

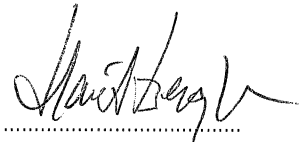
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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.

Karlskrona den 8/9 2019



Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Harriet Bergh
Av föreningen vald revisor