



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Hagen i Tjörn



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Hagen i Tjörn 716444-5103

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Hagen i Tjörn**

Org. nr: 716444-5103

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Hagen i Tjörn

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Hagen i Tjörn är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Höviksnäs på Tjörn.

Föreningens fastighet har beteckningen Hövik 5:154. Det finns i denna fastighet sammanlagt 26 st lägenheter, 1 st lokal och 44 st p-platser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Totala lägenhetsytan är 2123 kvm.

Föreningens 26 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 2 r o k
10 st 3 r o k
6 st 4 r o k

Föreningens lån med lånenummer 2752539326 innehas med kommunal Borgen. Se not 17.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Efter räkenskapsårets utgång beslutas att avgifterna höjs i snitt 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 847 kr/m².

Snöröjning har skett via Balkeröds Transport

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

OVK besiktning, rensning och injustering av ventilationskanaler-
Energi & Miljöteknik i Göteborg AB

Under året har följande reparationer gjorts:

Renovering av en värmepanna -Teknikgruppen Väst
2 st. städ- och underhållsdagar i området
Allmän upprensning av buskar och träd i området
Tvätt av ett antal husväggar.

Föreningen kommer utföra ett större underhåll, med start under 2018 på fastighetens fasader och fönster. Arbetet innefattar tvätt, målning, mindre träreparationer och kittning på de fönster som har störst behov. Arbetet kommer att utföras av Myggenäs Färg och Måleri AB.

Dränering kommer även att genomföras bakom en del av fastighetens 4:or, nr 36 och 38. Där togs häcken bort vid höststädningen och måste nu ersättas med ny men innan dess måste dränering ske.

Styrelsen kommer lägga fram förslag om byte av stadgar, från nuvarande 2003 års till 2011 års, version 5.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/5 2017. I stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 34 medlemmar och vid årets slut 33 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åsa Jarlesjö	ordförande
Eva Ström	vice ordförande
Petra Olsson	sekreterare
Anna-Karin Ferling	Ledamot
Tomas Gustavsson	Suppleant
Ingemar Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Åsa Jarlesjö, Petra Olsson, Anna-Karin Ferling och Tomas Gustavsson

Styrelsen har under året hållit nio (9) sammanträden. Firmatecknare har varit Åsa Jarlesjö, Eva Ström, Anna-Karin Ferling och Petra Olsson, två i förening.

Revisorer har varit Daniel Ferling, vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Åsa Jarlesjö vald av stämman.

Valberedning har varit Jan-Ove Andersson och Ingela Javette, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 774	1 753	1 776	1 744	1 738
Resultat efter finansiella poster	291	126	226	-138	-514
Balansomslutning	18 948	18 862	18 782	18 710	18 898
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	847	814	814	814	814
Underhållsfond (yttre)	381	221	21	-21	485
Soliditet	10 %	9 %	8 %	7 %	8 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 353 010	0	0	1 353 010
Fond för yttre underhåll	220 581	160 779	0	381 360
S:a bundet eget kapital	1 573 591	160 779	0	1 734 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-32 028	-35 009	0	-67 037
Årets resultat	125 770	-125 770	291 418	291 418
S:a ansamlad vinst/förlust	93 742	-160 779	291 418	224 381
S:a eget kapital	1 667 333	0	291 418	1 958 751

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 67 037
Årets resultat	<u>291 418</u>
	224 381

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-7 796
Avsättning till underhållsfond	350 000
Balanserat resultat	<u>-117 823</u>
	224 381

ca

**Hsb Brf Hagen i Tjörn**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 773 760	1 752 226
Övriga rörelseintäkter	Not 2	300	773
Summa rörelseintäkter		1 774 060	1 752 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-599 107	-459 086
Underhållskostnader	Not 4	-7 796	-189 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 275	-133 345
Personalkostnader	Not 6	-76 215	-69 368
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-185 979	-186 580
Summa rörelsekostnader		-1 024 373	-1 037 600
Rörelseresultat		749 687	715 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 778	7 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-460 047	-597 070
Summa finansiella poster		-458 269	-589 629
Årets resultat	Not 10	291 418	125 770

cl

**Hsb Brf Hagen i Tjörn****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 17 073 915 17 256 692

Inventarier

Not 12 0 3 202

17 073 915 17 259 894*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

17 074 415 **17 260 394****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 1 223 713 952 396

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 30 610 30 062

1 254 323 982 458

Kortfristiga placeringar

Not 16 600 000 600 000

Kassa och bank

20 000 20 000

Summa omsättningstillgångar

1 874 323 **1 602 458****Summa tillgångar****18 948 738** **18 862 852**

c&

**Hsb Brf Hagen i Tjörn**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 353 010	1 353 010
Underhållsfond	381 360	220 581
	<u>1 734 370</u>	<u>1 573 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-67 037	-32 028
Årets resultat	291 418	125 770
	<u>224 381</u>	<u>93 742</u>
Summa eget kapital	1 958 751	1 667 333
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 16 504 400	16 779 708
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 200 308	100 308
Leverantörsskulder	83 328	70 888
Skatteskulder	4 152	4 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>197 799</u>	<u>239 902</u>
	485 587	415 811
Summa skulder	16 989 987	17 195 519
Summa Eget kapital och skulder	18 948 738	18 862 852

ed



Hsb Brf Hagen i Tjörn

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 989 696 kr (11 989 696 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cd



Hsb Brf Hagen i Tjörn

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 762 560	1 727 976
	Hyror	11 200	24 250
		1 773 760	1 752 226
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	300	773
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	57 304	29 235
	Reparationer	121 115	31 381
	Uppvärmning	38 218	38 591
	Vatten	153 202	151 538
	Sophämtning	54 171	51 411
	Övriga avgifter	82 441	80 578
	Förvaltningsarvoden	84 078	73 705
	Övriga driftskostnader	8 578	2 647
		599 107	459 086
Not 4	Underhållskostnader		
	Utrustning	0	182 150
	El och tele	0	7 071
	Lokaler	5 769	0
	Byggnad utvändigt	1 918	0
	Markytor	109	0
		7 796	189 221
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	110 610	110 610
	Medlemsavgifter	0	13 000
	Övriga externa kostnader	44 665	9 735
		155 275	133 345
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 000	45 500
	Sammanträdesersättningar	5 000	7 100
	Löner och andra ersättningar	10 000	2 222
	Övriga erhållna bidrag	1 569	300
	Sociala kostnader	15 646	14 246
		76 215	69 368
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	182 777	182 777
	Inventarier	3 202	3 803
		185 979	186 580
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	19	238
	Övriga ränteintäkter	1 759	7 203
		1 778	7 441
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	459 327	596 350
	Övriga finansiella kostnader	720	720
		460 047	597 070
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	291 418	125 770
	Förslag till avsättning underhållsfond	-350 000	-350 000
	Förslag till disposition underhållsfond	7 796	189 221
	Resultat efter underhållspåverkan	-50 786	-35 009



Hsb Brf Hagen i Tjörn

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	19 014 047	19 014 047			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 014 047	19 014 047			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 381 355	-2 198 578			
Årets avskrivningar	-182 777	-182 777			
Utgående avskrivningar	-2 564 132	-2 381 355			
Bokfört värde byggnader	16 449 915	16 632 692			
Bokfört värde mark	624 000	624 000			
Bokfört värde byggnader och mark	17 073 915	17 256 692			
Taxeringsvärde för Hövik 5:154					
Byggnad - bostäder	9 288 000	9 288 000			
Mark - bostäder	5 460 000	5 460 000			
Taxeringsvärde totalt	14 748 000	14 748 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	120 853	120 853			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 853	120 853			
Ingående avskrivningar	-117 651	-113 848			
Årets avskrivningar	-3 202	-3 803			
Utgående avskrivningar	-120 853	-117 651			
Bokfört värde	0	3 202			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 179 704	912 365			
Skattekonto	43 227	38 294			
Övrigt	782	1 737			
	1 223 713	952 396			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	29 481	28 727			
Upplupna intäkter	1 129	1 335			
	30 610	30 062			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-03-31	2018-03-31	12 mån	0,25%	600 000
					600 000
Fasträntepacering				600 000	600 000
				600 000	600 000

**Hsb Brf Hagen i Tjörn****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2651967784	2,78%	2020-06-17	4 935 613	0
Swedbank Hypotek	2752539326	2,89%	2024-06-19	3 836 662	100 308
Swedbank Hypotek	2755089014	1,02%	2018-01-15	2 000 000	0
Swedbank Hypotek	852965391	2,23%	2022-02-25	5 932 433	100 000
				16 704 708	200 308

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 504 400

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

15 703 168

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

13 474 000

13 474 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

200 308**100 308****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

55 231

78 062

Ovriga upplupna kostnader

10 809

13 848

Förutbetalda hyror och avgifter

131 759

147 992

197 799**239 902**Göteborg 6, 4 2018

Anna-Karin Ferling
 Anna-Karin Ferling

Eva Ström
 Eva Ström

Ingemar Johansson
 Ingemar Johansson

Petra Olsson
 Petra Olsson

Åsa Jarlesjö
 Åsa Jarlesjö

Vår revisionsberättelse har 6-4-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Daniel Ferling
 Daniel Ferling

Carina Eriksson
 Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor
Daniel FerlingBoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Carina Eriksson 2018-04-24

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen i Tjörn, org.nr. 716444-5103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Tjörn för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagen i Tjörn för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/4 2018



Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hagen i Tjörn, org.nr. 716444-5103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen i Tjörn för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hagen i Tjörn för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpa 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6/4 2018

..... Daniel Ferling

Daniel Ferling
Av föreningen vald revisor

Verksamhetsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Fortsätta ha en fungerande förening med stabil ekonomi, nöjda och engagerade medlemmar.

DET GODA BOENDET

Bostadsrättsföreningen Hagen är belägen på en lugn och trivsamt del av Tjörn med närhet till hav och natur.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2017 utfördes en planerad OVK-besiktning.