

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Repslagaren i Falkenberg

Org nr 749000-0622

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 Falkenberg.

Föreningens fastigheter Repslagaren 15 och 21 i Falkenberg bebyggdes åren 1942-1943.

På fastigheterna finns 2 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Holgersgatan 3 A-B och 1 A-B-C.

Byggnaderna totalrenoverades 1989.

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	12 st	1 rok	460,5 m ²
	30 st	2 rok	1 546,5 m ²
Totalt	42 st		2 007,0 m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya hissar i samtliga 5 trapphus, 2015
- Renovering av trapphus med ny belysning och ommålning, 2017

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning.

Stadseenlig besiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.

I budgeten för 2019 har avsatts 250 000 kr för framtida underhåll.

Under 2018 har föreningen tvättat och rensat tak och hänggrännor samt bytt ut enstaka takpannor som var i behov av det. Under 2019 kommer föreningen att renovera gaveln på fasaden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 1 113 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2019-01-01.



HSB - där möjligheterna bor

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 362 407 kr. Under året har 268 696 kr amorterats.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Vid årets början hade föreningen 46 medlemmar. Under året har 4 tillkommit och 4 avgått. Föreningen hade vid årets slut 46 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 4 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 8 överlåtelse).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Patrik Nilsson	ledamot, ordförande
Violeta Fredman	ledamot
Simon Svensson	ledamot
Simon Larsson	ledamot
Louis Headlam	ledamot
Ali Kraym, t.o.m. 2018-11-01	ledamot, vice ordförande
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta, sekreterare

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Patrik Nilsson och ledamöterna Simon Larsson och Louise Headlam.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Patrik Nilsson, Simon Larsson, Ali Kraym och Laila Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Lennart Nilsson, vald av föreningen samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Till representanter för HSB Götas distriktsstämma valdes Patrik Nilsson och Ali Kraym.

Valberedning har varit Simon Larsson, Simon Svensson och Emil Gustavsson Sköld.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 259	2 195	2 184	2 184	2 121
Res. efter finansiella poster, tkr	299	188	442	335	299
Soliditet i %	13	12	10	7	7
Balansomslutning, tkr	16 041	16 009	16 077	16 200	13 223
Eget kapital, tkr	2 140	1 840	1 652	1 210	875
Taxeringsvärde, tkr	20 590	20 590	20 590	17 320	17 320
- varav byggnad, tkr	15 200	15 200	15 200	13 400	13 400
Underhållsfond tkr	955	893	817	667	482
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 113	1 082	1 082	1 082	1 051
Bankskuld kr/m ²	6 658	6 792	6 923	7 057	5 896
Räntekostnader kr/m ²	111	110	127	155	213
Belåningsgrad, %	65	66	67	82	68

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 245	98 020	893 057	610 968	188 043
Resultatdisp. enl. stämmobeslut 2017			55 000	133 043	-188 043
			948 057	744 011	
Reservering till yttre underhåll 2018			150 000	-150 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll 2018			-143 045	143 045	
Överföring till balans. Resultat					299 313
Årets resultat					299 313
Belopp vid årets slut	50 245	98 020	955 012	737 056	299 313

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	737 056
Årets resultat	299 313
	<u>1 036 369</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till fonden	70 000
Balanserad vinst	966 369
	<u>1 036 369</u>

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

SP



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 259 425</u>	<u>2 194 755</u>
Summa rörelsens intäkter		2 259 425	2 194 755
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 092 866	-1 056 154
Periodiskt underhåll	Not 3	-143 045	-229 046
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 513	-26 638
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-37 265	-35 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	<u>-438 397</u>	<u>-438 397</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 739 086	-1 786 233
Rörelseresultat		520 339	408 521
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 693	715
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-222 719</u>	<u>-221 193</u>
Summa finansiella poster		-221 026	-220 478
Årets resultat		299 313	188 043

SP

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

Byggnader	Not 7	14 591 373	15 029 770
Mark		22 250	22 250
		<u>14 613 623</u>	<u>15 052 020</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 613 623</u>	<u>15 052 020</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		45 888	10 853
Avräkningskonto HSB Göta		899 575	669 512
Övriga fordringar	Not 8	1 206	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	81 147	76 743
		<u>1 027 816</u>	<u>757 108</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	400 000	200 000

Summa omsättningstillgångar		<u>1 427 816</u>	<u>957 108</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar**16 041 439** **16 009 127**

P

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

Medlemsinsatser	50 245	50 245
Upplåtelseavgifter	98 020	98 020
Fond för yttre underhåll	955 012	893 057
	<u>1 103 277</u>	<u>1 041 322</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	737 056	610 968
Årets resultat	299 313	188 043
	<u>1 036 368</u>	<u>799 011</u>

Summa eget kapital

2 139 6461 840 333**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>13 093 711</u>	<u>13 362 407</u>
		13 093 711	13 362 407

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		268 696	268 696
Leverantörsskulder		213 835	174 578
Skatteskulder		55 471	98 925
Fond för inre underhåll		62 089	62 089
Övriga skulder	Not 12	20 905	14 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>187 086</u>	<u>187 139</u>
		808 082	806 387

Summa skulder

13 901 79314 168 794**Summa eget kapital och skulder****16 041 439****16 009 127**

P

Noter

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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
Ombyggnader	4,0

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.





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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 917 125 kr (7 917 125 kr).

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1**Nettoomsättning**

Årsavgifter, bostäder	2 233 940	2 172 348
Hyror	4 300	1 200
Övriga intäkter	21 185	21 207
	2 259 425	2 194 755



Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	203 536	197 979
	Reparationer	152 537	128 099
	El	55 635	48 468
	Uppvärmning	250 401	238 392
	Vatten	88 107	94 364
	Sophämtning	52 791	52 998
	Kabel-TV, internet	107 004	107 136
	Övriga avgifter	17 707	18 313
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 866	49 470
	Förvaltningsarvoden	94 647	92 208
	Övriga driftskostnader	20 635	28 727
		1 092 866	1 056 154
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	143 045	229 046
		143 045	229 046
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 413	8 538
	Medlemsavgifter	18 100	18 100
		27 513	26 638
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	28 384	27 180
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Sociala kostnader	7 881	7 819
		37 265	35 999
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	438 397	438 397
		438 397	438 397



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

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 348 750	19 348 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 348 750	19 348 750

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 318 980	-3 880 583
Årets avskrivningar	-438 397	-438 397
Utgående avskrivningar	-4 757 377	-4 318 980

Utgående bokfört värde	14 591 373	15 029 770
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Repslagaren 15 och 21

Byggnad - bostäder	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000

Mark - bostäder	5 390 000	5 390 000
	5 390 000	5 390 000

Taxeringsvärde totalt	20 590 000	20 590 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	1 206	0
	1 206	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 147	76 743
	81 147	76 743

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,30%	400 000
					400 000

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

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	197499	1,35%	2019-03-07	1 737 722	18 292
Stadshypotek	199680	3,02%	2019-04-30	1 091 022	23 980
Stadshypotek	203673	1,51%	2019-03-30	812 500	50 000
Stadshypotek	206079	1,35%	2019-01-06	2 300 304	23 716
Stadshypotek	194095	1,45%	2019-03-07	562 700	20 400
Stadshypotek	203675	1,51%	2019-03-30	812 500	50 000
Stadshypotek	203676	1,70%	2020-03-30	2 244 027	23 316
Stadshypotek	209144	1,50%	2021-09-01	2 336 848	24 928
Stadshypotek	214845	1,36%	2021-09-30	1 464 784	34 064
				13 362 407	268 696

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 093 711

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 018 927

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

268 696**268 696****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

14 864 000

14 864 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

8 813

7 550

Arbetsgivaravgifter

7 881

7 410

Övriga kortfristiga skulder

4 211

0

20 905**14 960****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

16 138

16 317

Övriga upplupna kostnader

8 300

8 300

Förutbetalda hyror och avgifter

162 648

162 522

187 086**187 139**

E



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Falkenberg 2613 2019

Patrik Nilsson

Lilla Johansson

Louis Headlam

Violeta Fredman

Simon Larsson

Simon Svensson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lennart Nilsson
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Repslagaren i Falkenberg, org.nr. 749000-0622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Repslagaren i Falkenberg 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 revisions sed 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 revisors sed 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

Del 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Repslagaren i Falkenberg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

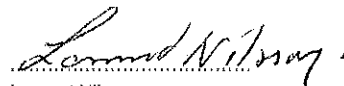
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 8/4 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lennart Nilsson
Av föreningen vald revisor