



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Tallbacken i Norrköping

Org.nr. 716402-8636

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2017. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa och föreningen har tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring för de boende. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 januari 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Jonas Nilsson	Ordförande	i tur att avgå
Magnus Adamsson	Vice Ordförande	i tur att avgå
Marie Adamsson	Sekreterare	
Maria Jonsson	Studieorganisatör	
Anders Brönnert	ledamot utsedd av HSB	
Helena Björkdahl	Suppleant	i tur att avgå
Ann-Kristine Collberg	Suppleant	

Firmatecknare har varit Jonas Nilsson, Marie Adamsson, Magnus Adamsson samt Maria Jonsson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Jan Collberg med Gunnel Södergren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Jonas Nilsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Magnus Adamsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Hans Invers, sammankallande och Anders Storm.

Studie- och fritidsverksamhet

Medlemmarna har samlats till både höst- och vårstädning av det gemensamma området.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Klingstalotten 1:5 och Häradssveden 1:5 i Norrköpings kommun med adresserna Ättetorpsvägen 5-9 samt Solhemsvägen 2. Husen färdigställdes år 1987 och innehåller 21 bostäder om 2 001 m². Till fastigheten hör 16 garageplatser samt 5 st carportar.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	3 rum och kök
12 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2002 målades fasader, knutbrädor, vindskivor och fönsterfoder.

2007 genomfördes en ombyggnad av ventilations- och värmesystemet samt byte av element och varmvattenberedare.

2011 byttes 11 entrédörrar, dränering runt fastigheterna på Ättetorpsvägen 5c och Solhemsvägen 2a, stensättning av plattor på Solhemsvägen samt asfaltering vid Ättetorpsvägen. Garagemålning samt byte av delar av fasaden till plåt.

2014-2015 fasadmålning av samtliga hus.

2015 Fiberanslutning.

2018 byte av samtliga garageportar på Ättetorpsvägen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon, Bixia	Elavtal, el och nät
Telia	Kabel-TV
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Jonas Nilsson och Magnus Adamsson fungerat. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-05 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Investeringar

Förutom löpande underhåll har inga större underhållsåtgärder eller investeringar utförts.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 (32). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna enligt styrelsebeslut.

Styrelsen har påbörjat en utredning vad gäller balkongerna, för att klargöra vilket underhållsbehov som föreligger samt vilka åtgärder som är lämpliga att utföra.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	1 273	1 273	1 273	1 273	1 273
Årets resultat, tkr	273	179	191	148	-378
Balansomslutning, tkr	13 306	13 171	13 198	13 135	13 114
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	636	636	636	636	636
Driftkostnad, kr/kvm *	302	347	290		
Ränta, kr/kvm	62	73	104		
Lån, kr/kvm	5 215	5 290	5 365		
Fond för yttre underhåll, tkr	1 002	865	735		
Likviditet %	510%	398%	332%		
Soliditet %	20%	18%	17%		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

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

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningar baseras på total lägenhetsyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1997-01-01 och den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 636 kr/m² exklusive värme.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	859 001	865 137	526 758	179 081	2 429 978
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			179 081	-179 081	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		146 000	-146 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-8 800	8 800		0
Årets resultat				273 184	273 184
Belopp vid årets utgång	859 001	1 002 337	568 640	273 184	2 703 161

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	568 640
Årets resultat	273 184
Summa till stämmans förfogande	841 823

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	841 823
-----------------------------------	---------

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

JS



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tallbacken i Norrköping

716402-8636

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 273 380	1 273 380
Övriga rörelseintäkter	3	2 305	5 870
Summa rörelseintäkter		1 275 685	1 279 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-412 919	-523 883
Övriga externa kostnader	5	-133 084	-101 317
Underhåll enligt plan	6	-8 800	0
Personalkostnader och arvoden	7	-57 791	-68 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-267 249	-261 056
Summa rörelsekostnader		-879 842	-954 782
Rörelseresultat		395 843	324 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		596	150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 255	-145 537
Summa finansiella poster		-122 659	-145 387
Resultat efter finansiella poster		273 184	179 081
Årets resultat		273 184	179 081

Tilläggsupplysning

Årets resultat	273 184	179 081
Reservering till fond yttre underhåll	-146 000	-130 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	8 800	0
Överskott	135 984	49 081

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. *nk*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallbacken i Norrköping

716402-8636

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 507 905	11 744 599
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	183 327	213 882
Summa materiella anläggningstillgångar		11 691 232	11 958 481
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 691 732	11 958 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 250	0
Övriga fordringar		0	7
Avräkningskonto HSB Östra		1 036 639	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 708	44 243
Summa kortfristiga fordringar		1 114 597	44 250
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	867 534
Summa kassa och bank		0	867 534
Summa omsättningstillgångar		1 614 597	1 211 784
SUMMA TILLGÅNGAR		13 306 329	13 170 765



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Tallbacken i Norrköping

716402-8636

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		859 001	859 001
Fond för yttre underhåll		1 002 337	865 137
Summa bundet eget kapital		1 861 338	1 724 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		568 640	526 758
Årets resultat		273 184	179 081
Summa fritt eget kapital		841 823	705 840
Summa eget kapital		2 703 161	2 429 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 472 963	9 805 645
Summa långfristiga skulder		4 472 963	9 805 645
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	5 963 095	779 653
Leverantörsskulder		14 124	13 192
Aktuella skatteskulder		10 351	8 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	142 635	133 926
Summa kortfristiga skulder		6 130 205	935 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 306 329	13 170 765

na

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Avskrivning på tekniska anläggningstillgångar sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 9 471 079 kr.

2 Nettoomsättning	2018/2019	2017/2018
Årsavgifter	1 273 380	1 273 380
Summa nettoomsättning	1 273 380	1 273 380
3 Övriga rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Överlåtelseavgift	0	2 258
Pantförskrivningsavgift	2 305	3 612
Övriga rörelseintäkter	2 305	5 870

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	400
Löpande underhåll	42 698	159 256
Elavgifter	14 723	14 253
Vatten och avlopp	82 668	80 580
Sophämtning	29 553	27 590
Försäkringar	49 595	48 485
Vägavgifter	15 120	15 120
Kabel-tv	14 949	15 839
Fastighetsskötsel	75 195	73 103
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	88 418	85 932
Övriga kostnader	0	3 325
Summa driftskostnader	412 919	523 883

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	8 413	10 576
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 664	48 241
Övriga förvaltningskostnader	7 069	10 707
Konsultarvoden	0	7 364
Medlemsavgift HSB	11 360	11 360
Möteskostnader	1 518	5 666
Medlemsaktiviteter	3 311	0
Pantförskrivningsavgift	3 215	7 403
Avgifter för juridiska åtgärder	47 239	0
Medlems- och föreningsavgifter avdragsgilla	1 295	0
Summa övriga externa kostnader	133 084	101 317

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	8 800	0
Summa underhåll enligt plan	8 800	0

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	22 938	31 358
Arvode vicevärd	20 913	20 502
Arvode föreningsvald revisor	709	695
Kostnadsersättningar	200	0
Sociala avgifter	13 031	15 971
Summa personalkostnader och arvoden	57 791	68 526

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1987	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 252 584	13 075 000
Ingående anskaffningsvärde mark	1 430 000	1 430 000
Årets investering byggnader	0	222 950
Årets försäljning/utrangering	0	-45 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 682 584	14 682 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 937 985	-2 752 850
Återförda avskrivningar utrangeringar	0	45 366
Årets avskrivningar	-236 694	-230 501
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 174 679	-2 937 985
Utgående redovisat värde	11 507 905	11 744 599
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 242 000	11 242 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 978 000	4 978 000
Totalt taxeringsvärde	16 220 000	16 220 000

Fastighetsbeteckning: Häradsveden 1:15, Klingstalotten 1:5

9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärde	305 547	305 547
Utgående anskaffningsvärde	305 547	305 547
Ingående avskrivningar enligt plan	-91 665	-61 110
Årets avskrivning enligt plan	-30 555	-30 555
Utgående avskrivning enligt plan	-122 220	-91 665
Utgående redovisat värde	183 327	213 882

10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 708	44 243
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 708	44 243
12 Övriga kortfristiga placeringar		2019-08-31	2018-08-31
Räntebärande konto HSB		500 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	300 000
13 Kassa och bank		2019-08-31	2018-08-31
Swedbank		0	867 534
Summa kassa och bank		0	867 534
14 Skulder till kreditinstitut		2019-08-31	2018-08-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,91 2021-03-01	2 039 526	2 085 102
Stadshypotek AB	2,13 2019-09-30	543 000	555 000
Stadshypotek AB	0,91 2020-03-30	3 526 878	3 564 498
Stadshypotek AB	1,35 2021-03-30	1 883 096	1 903 184
Stadshypotek AB	1,52 2020-03-01	1 813 145	1 832 693
Stadshypotek AB	0,95 2022-03-01	630 413	644 821
		10 436 058	10 585 298
Nästa års amortering beräknas uppgå till		149 240	149 240
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		5 813 855	630 413
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 472 963	9 805 645
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		596 960	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		9 689 858	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		13 646 000	13 646 000
Summa ställda säkerheter		13 646 000	13 646 000

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	149 240	149 240
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	5 813 855	630 413
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 963 095	779 653

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	3 000	2 814
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	943	885
Upplupna räntekostnader	16 481	17 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 813	12 259
Förskottsbetalda hyror och avgifter	96 398	100 925
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 635	133 926

Norrköping 2019-11-28


Jonas Nilsson


Marie Adamsson


Magnus Adamsson


Anders Brönnert


Maria Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 12/12-2019


Jan Collberg
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tallbacken i Norrköping, org.nr. 716402-8636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tallbacken i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 augusti 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tallbacken i Norrköping för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den 12 / 12-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Collberg

Av föreningen vald revisor