



Styrelsen för HSB BRF SLÄPAN I BORÅS

Org.nr: 764500-2887

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Släpan i Borås

Org nr 764500-2887

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1954 på fastigheten i Släpan 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Svedjegatan 22-36, Tingsgatan 43-49 och Bygatan 1 i Borås. Fastigheten Bygatan 1 såldes 2003-10-01.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	31	st	1	rok	1 420,0	m ²
		74	st	2	rok	4 242,5	m ²
		12	st	3	rok	885,0	m ²
		1	st	4	rok	100,0	m ²
		118	st			6 647,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	7	st			672,0	m ²
Garage	Hyresrätt	21	st				
P-platser	Hyresrätt	37	st				
		65	st			672,0	m ²
Totalt		183	st			7 319,5	m ² _{stk}



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Färdigställt parkeringsplatser utmed Tingsgatan och vid Svedjegatan 22. Byte av källardörrar och lagning av källartrappor. Återplantering träd och en trädinventering. Utvändig målning av fönsterbleck, plåt vid takkupor, stuprör och takfot. Blästring och pulverlackering av franska balkongräcken. Byte av takfläkt Svedjegatan 30-32. Energideklaration gjordes under hösten 2019.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Installation av porttelefoner samt byte av garageportar. Föreningen undersöker om ev. montering av ladd-stolpar för el-bilar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 838 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett positivt resultat. Styrelsen beslöt att ej förändra årsavgifterna för närvarande.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 865 485 kr. Under året har föreningen amorterat 590 500 kr, vilket ger en amorteringstakt på 64 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 8 833 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning, avtal på städning med BK Facility AB samt avtal på teknisk förvaltning med Tranemo Trädgårdstjänst och HSB fastighetsförvaltning. Föreningen avtal med Telia på fiber.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 138 (fg år 136) medlemmar, under året har 14 medlemmar avgått och 16 tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Aktiviteter som föreningen hållit i är vår och höststädning. *jk*



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Ragnhem	ordförande
Håkan Johansson	vice ordförande
Git Sjöstrand	sekreterare
Julia Schön	ledamot, avgick i september
Anna Bäckström	ledamot
Gustaf Jönsson	ledamot
Björn Claesson	ledamot
Bo Odqvist	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Ragnhem, Julia Schön, Gustaf Jönsson och Anna Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Ranghem, Git Sjöstrand, Björn Claesson och Håkan Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Git Sjöstrand.

Revisor har varit Anette Wärnsveden och Henrik Ivarsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Valberedning har varit Siv Gunnarsson och Ulrik Johansson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	5 911	5 964	5 926	5 770	5 821
Res. efter finansiella poster, tkr	-899	949	517	724	318
Soliditet	20%	21%	19%	18%	17%
Balansomslutning, tkr	48 712	50 432	50 502	50 523	50 472
Eget kapital, tkr	9 862	10 761	9 812	9 295	8 571
Taxeringsvärde, tkr	91 811	66 553	66 553	66 553	54 790
- varav byggnad, tkr	66 103	50 394	50 394	50 394	42 701
Underhållsfond tkr	4 589	6 283	6 373	6 243	6 343
Årsavgiftsnivå inkl förbrukn.avg för bostäder, kr/m ²	838	838	838	820	837
Långfristiga bankskuld kr/m ²	5 173	5 254	5 403	5 484	5 564
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	41%	58%	59%	60%	74%
Räntekostnader kr/m ²	96	104	130	166	183



HSB – där möjligheterna bor

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 835	138 000	6 282 764	3 218 508	948 823
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	948 823	-948 823
			6 282 764	4 167 332	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			185 000	-185 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-1 878 606	1 878 606	
Årets resultat					-899 011
Belopp vid årets slut	172 835	138 000	4 589 158	5 860 938	-899 011

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 167 332
Avsättning till underhållsfond enlig underhållsplan	-185 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 878 606
Årets resultat	<u>-899 011</u>
	4 961 927

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>4 961 927</u>
	4 961 927

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 589 158 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ⁸²



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 910 800	5 963 761
Summa rörelsens intäkter		5 910 800	5 963 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 061 146	-2 820 224
Periodiskt underhåll		-1 878 606	-289 967
Övriga externa kostnader	Not 3	-51 900	-51 863
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 919	-130 942
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-966 160	-966 160
Summa rörelsens kostnader		-6 109 731	-4 259 156
Rörelseresultat		-198 932	1 704 604
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 355	2 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 434	-758 104
Summa finansiella poster		-700 079	-755 781
Resultat efter finansiella poster		-899 011	948 824
Årets resultat		-899 011	948 824
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-899 011	948 824
Reservering till fond för yttre underhåll		-185 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 878 606	289 967
Resultat efter fondförändring		794 595	1 038 791

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 39 063 896 40 003 259

Mark

7 111 600 7 111 600

Markanläggningar

Not 7 391 997 418 794

46 567 493 47 533 653

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

46 567 993 47 534 153

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

21 972 13 140

Övriga fordringar

Not 9 39 172 40 921

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 085 105 927

169 229 159 988

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank

2 170 650 2 737 604

2 170 650 2 737 604

Summa omsättningstillgångar

2 339 880 2 897 592

Summa tillgångar**48 907 872 50 431 745**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

172 835

172 835

Upplåtelseavgifter

138 000

138 000

Fond för yttre underhåll

4 589 158

6 282 764

4 899 993

6 593 599

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 860 938

3 218 508

Årets resultat

-899 011

948 824

4 961 927

4 167 332

Summa eget kapital

9 861 920

10 760 931

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

37 274 985

37 865 485

37 274 985

37 865 485

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

590 500

590 500

Leverantörsskulder

331 224

382 391

Skatteskulder

13 823

8 523

Fond för inre underhåll

107 119

109 319

Övriga skulder

Not 11

42 291

49 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 12

686 010

664 875

1 770 967

1 805 329

Summa skulder

39 045 952

39 670 814

Summa eget kapital och skulder**48 907 872****50 431 745** *ak*

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

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	1,5

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 framåtriktat.

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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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 5 773 106 kr. *pk*

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 557 920	5 557 920
	Hyror	360 680	352 135
	Elintäkter	300	300
	Övriga intäkter	139 904	156 321
	Bruttoomsättning	6 058 804	6 066 676
	Hysesbortfall	-148 004	-102 915
		5 910 800	5 963 761
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	430 496	380 425
	Reparationer	227 390	102 423
	El	143 091	144 472
	Uppvärmning	1 140 526	1 161 145
	Vatten	286 585	256 639
	Sophämtning	163 251	158 276
	Kabel-TV, internet	83 740	69 783
	Övriga avgifter	71 523	70 175
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	182 596	177 296
	Förvaltningsarvoden	195 201	187 725
	Övriga driftskostnader	136 748	111 866
		3 061 146	2 820 224
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 700	10 663
	Medlemsavgifter	41 200	41 200
		51 900	51 863



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 196	61 898
	Vicevärdsarvode	56 662	41 250
	Revisorsarvode	5 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	400	600
	Sociala kostnader	24 661	24 194
		<u>146 919</u>	<u>130 942</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	5 000	0
		<u>5 000</u>	<u>0</u>
	Totalt	151 919	130 942
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	939 363	939 363
	Markanläggningar	26 797	26 797
		<u>966 160</u>	<u>966 160</u>

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	64 768 224	64 768 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 768 224	64 768 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 764 965	-23 825 602
Årets avskrivningar	-939 363	-939 363
Utgående avskrivningar	-25 704 328	-24 764 965
Utgående bokfört värde	39 063 896	40 003 259
Taxeringsvärde för Släpan 1		
Byggnad - bostäder	65 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	1 103 000	1 394 000
	66 103 000	50 394 000
Mark - bostäder	24 800 000	15 600 000
Mark - lokaler	908 000	559 000
	25 708 000	16 159 000
Taxeringsvärde totalt	91 811 000	66 553 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	549 973	173 973
Årets investeringar	0	376 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 973	549 973
Ingående ackumulerade avskrivningar	-131 179	-104 382
Årets avskrivningar	-26 797	-26 797
Utgående avskrivningar	-157 976	-131 179
Bokfört värde	391 997	418 794
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga fordringar		
Skattekonto	37 084	37 084
Övriga fordringar	2 088	3 837
	39 172	40 921

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	140750	1,30%	2024-09-30	10 261 500	0
Stadshypotek	228793	1,86%	2020-09-30	6 380 000	0
Stadshypotek	301895	1,45%	2021-09-30	9 849 125	0
Stadshypotek	366304	1,65%	2022-09-01	1 231 183	0
Stadshypotek	366305	1,65%	2022-09-01	2 050 000	0
Stadshypotek	366307	1,66%	2022-09-01	1 119 927	0
Stadshypotek	410193	1,73%	2023-03-31	3 473 750	590 500
Stadshypotek	468092	1,63%	2023-12-01	2 500 000	0
Stadshypotek	468093	1,50%	2020-03-05	1 000 000	0
				37 865 485	590 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 274 985

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 912 985

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

590 500**590 500****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

51 458 400

51 458 400

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	17 100	18 698
Arbetsgivaravgifter	14 551	16 293
Mervärdesskatt	280	0
Övriga kortfristiga skulder	10 360	14 730
	42 291	49 721

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 296	29 870
Övriga upplupna kostnader	209 803	204 991
Förutbetalda hyror och avgifter	445 911	430 014
	686 010	664 875

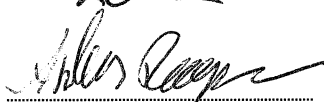


Noter

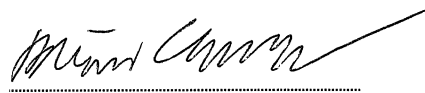
2019-12-31

2018-12-31

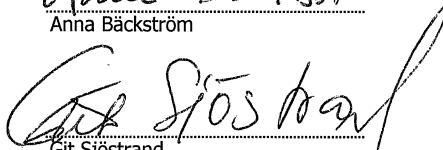
Borås 26/2 2020

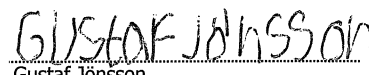

Anders Ragnhem

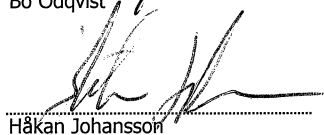

Anna Bäckström


Björn Claesson

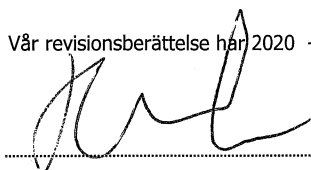

Bo Odqvist


Git Sjöstrand


Gustaf Jönsson


Håkan Johansson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning


Henrik Ivarsson

Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Släpan org.nr. 764500-2887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Släpan för år 2019.

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 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risken 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.

flr

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Släpan för år 2019 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.

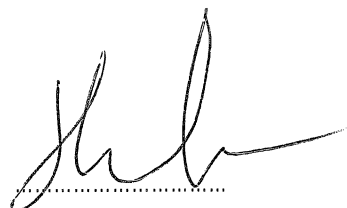
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Ulricehamn den 26/2 2020



Fiola Rexhepi

BoRevision AB 2020-03-10
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Henrik Ivarsson

Av föreningen vald revisor