



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Fölet i Motala

Org nr 724000-0633

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 47:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1971 på fastigheterna Hingsten 8 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Strandvägen 34 A-E.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 40 bostäder med en sammanlagd yta av 2 761 kvm. Medelytan för bostäder är ca 69 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	5	231
2 rum	15	986
3 rum	20	1 544
Lägenheter bostadsrätt	40	2 761
Lokaler hyresrätt	2	
Garage	16	
Parkeringsplatser	21	

cc



Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Jonas Holmberg, ordförande
Jacob Murén, sekreterare
Klas Bylow, ledamot
Katarina Oliv, ledamot
Matilda Oliv, ledamot
Micael Palmqvist, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Katarina Oliv samt Jacob Murén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Klas Bylow, Jonas Holmberg, Katarina Oliv och Jacob Murén två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 49 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 5 stycken överlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april.

Extra stämma hölls den 11 december 2018 angående stambyte. Stämman beslutade att ge styrelsen godkännande att ändra ytskikt golv och vägg. Detta ska påbörjas 2019 med att ta in offerter. Arbetet ska utföras 2020.

Föreningen antog nya stadgar, beslut nr 2.

Revisorer

Revisorer har varit Henry Nordqvist valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Jonas Holmberg

Ersättare: Jacob Murén

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har inget underhåll utförts. *ce*



Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Omläggning av tak
2012	PCB sanering samt byte av entrépartier, fönsterbyte och balkongrenovering.

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren: Miljöhus, stambyte, stigaledningar.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln samt jouravtal har ombesörjts av HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Micael Palmqvist, HSB, varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring.

Ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2018 höjdes årsavgifterna med 3%, garagen med 50 kr samt p-platserna (utan el) med 25 kr. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 677 kr/kvm. Den 1 januari höjs årsavgifterna med 3% och hyran för lokalen höjs med 3%.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 9 991 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 410 520 kr. Under året har föreningen amorterat 174 129 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 435 704 kr.

Övrigt

Energideklaration, OVK och rengöring av IM-kanaler är utfört.
Kollektivavtal med ComHem 2017.
Styrelserummet är renoverat.

cc



Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 984	1 914	1 855	1 855	1 855
Rörelseresultat (tkr)	538	570	255	93	530
Resultat efter finansiella poster (tkr)	436	419	91	-92	344
Balansomslutning (tkr)	7 088	6 920	6 565	6 569	6 848
Fond för yttre underhåll (tkr)	484	308	170	217	0
Soliditet (%)	18%	12%	6%	5%	6%

Definitioner av nyckeltalen:

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 800	0	307 990	-319 562	419 148	821 376
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				419 148	-419 148	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			188 000	-188 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-11 926	11 926		
Årets resultat					435 704	
Belopp vid årets utgång	413 800	0	484 064	-76 488	435 704	1 257 080

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	99 587
Disposition ur Fond för yttre underhåll	11 926
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-188 000
Årets resultat	435 704
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	359 216

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	359 216
-------------------------	---------

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

cc

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 984 488	1 914 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 171	25 783
Summa rörelseintäkter		2 004 659	1 940 216
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 091 613	-972 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 660	-180 365
Underhåll enligt plan	Not 6	-11 926	-52 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-30 450	-40 643
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-123 759	-123 762
Summa rörelsekostnader		-1 466 408	-1 370 050
Rörelseresultat		538 251	570 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 500	4 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 047	-155 605
Summa finansiella poster		-102 547	-151 017
Årets resultat		435 704	419 148
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		435 704	419 148
Reservering till fond för yttre underhåll		-188 000	-190 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		11 926	52 500
Överföring till balanserat resultat		259 630	281 648

cc

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	4 797 770	4 921 529
	<u>4 797 770</u>	<u>4 921 529</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 798 270</u>	<u>4 922 029</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 146 630	877 588
-----------	---------

Aktuell skattefordran

Not 11	19 393	19 393
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

62 136	40 774
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	61 447	60 479
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>1 289 605</u>	<u>998 234</u>
------------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	1 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Summa kortfristiga placeringar

<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 289 605</u>	<u>1 998 234</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 087 875</u>	<u>6 920 263</u>
------------------	------------------

cc

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	413 800	413 800
Fond för yttre underhåll	484 064	307 990
Summa bundet eget kapital	897 864	721 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-76 488	-319 562
Årets resultat	435 704	419 148
Summa fritt eget kapital	359 216	99 587

Summa eget kapital

Not 14	1 257 080	821 376
--------	------------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 268 133	5 448 133
Summa långfristiga skulder		5 268 133	5 448 133

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		142 387	136 516
Medlemmarnas inre fond	Not 16	103 587	95 365
Leverantörsskulder		151 952	177 273
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	1 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	164 737	240 220
Summa kortfristiga skulder		562 663	650 755

Summa skulder

5 830 796	6 098 888
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

7 087 875	6 920 263
------------------	------------------

cc

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	435 704	419 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	123 759	123 762
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	559 463	542 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 329	-41 320
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-93 963	77 406
Kassaflöde från löpande verksamhet	443 171	578 996
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-174 129	-141 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-174 129	-141 516
Årets kassaflöde	269 042	437 480
Likvida medel vid årets början	1 877 588	1 440 108
Likvida medel vid årets slut	2 146 630	1 877 588

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.

cc

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 752 788 kr.

a

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 870 200	1 815 861
	Hysesintäkt lokaler	33 136	32 172
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 025	67 900
	Hysesrabatter	0	-225
	Avsatt till inre fond	-10 597	-10 595
	Övriga intäkter i verksamheten	0	360
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 724	8 960
		1 984 488	1 914 433
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	10 180	11 504
	Kundbonus	9 991	14 279
		20 171	25 783
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-40 474	-45 855
	El	-190 317	-204 588
	Uppvärmning	-283 170	-239 832
	Vatten	-82 492	-83 333
	Renhållning	-41 790	-44 385
	TV, bredband, iptelefoni	-72 832	-51 545
	Obligatoriska besiktningar	-25 091	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-212 575	-198 943
	Försäkringar	-43 807	-42 530
	Fastighetsskatt	-49 434	-49 434
	Övriga driftskostnader	-49 631	-12 335
		-1 091 613	-972 780
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 838	-9 038
	Förvaltningskostnader	-127 631	-133 853
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 389	-8 286
	Föreningsverksamhet	-11 188	-7 227
	Kontorsutrustning och -material	-184	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-295	-295
	Förbrukningsinventarier	-27 635	-1 538
	Medlemsavgifter HSB	-16 000	-15 996
	Stämma och styrelse	-2 500	-4 133
		-208 660	-180 365
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-11 926	-52 500
		-11 926	-52 500
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-21 400	-29 450
	Övriga arvoden	-1 000	-1 600
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-7 050	-8 593
		-30 450	-40 643
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-123 759	-123 762
		-123 759	-123 762

α

Not 9		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2089	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				7 053 744	7 053 744
Ingående anskaffningsvärde mark				196 536	196 536
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				7 250 280	7 250 280
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 328 751	-2 204 989
Årets avskrivningar byggnader				-123 759	-123 762
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 452 510	-2 328 751
Utgående bokfört värde				4 797 770	4 921 529
Bokförda värden byggnader				4 601 234	4 724 993
Bokförda värden mark				196 536	196 536
Fastighetsbeteckning:		Hingsten 8 mfl			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	11 800 000	3 278 000	15 078 000	15 078 000
Lokaler		251 000	169 000	420 000	420 000
		12 051 000	3 447 000	15 498 000	15 498 000

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-12-31	2017-12-31
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 11		Aktuell skattefordran		2018-12-31	2017-12-31
Övrig Skattefordran				19 393	19 393
				19 393	19 393

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad försäkring				44 649	43 807
Upplupna ränteintäkter				208	208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				16 590	16 464
				61 447	60 479

Not 13		Kortfristiga placeringar		2018-12-31	2017-12-31
Placeringskonto HSB				1 000 000	1 000 000
				1 000 000	1 000 000

Not 14		Eget kapital		2018-12-31	2017-12-31	
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		413 800	0	307 990	-319 562	419 148
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	419 148	-419 148
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				188 000	-188 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				-11 926	11 926	
Årets Resultat						435 704
Belopp vid årets utgång		413 800	0	484 064	-76 488	435 704

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,50%	2021-01-30	1 233 020	42 387
Stadshypotek		1,95%	2022-09-30	1 975 000	0
Stadshypotek		2,01%	2020-09-30	2 202 500	100 000
				5 410 520	142 387

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 268 133**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 569 548
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 698 585

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 237 300	6 237 300
Summa ställda säkerheter	6 237 300	6 237 300

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	95 365	92 092
Avsättning	10 597	10 595
Uttag	-2 375	-7 322
	103 587	95 365

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	0	675
Arbetsgivaravgifter	0	706
	0	1 381

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 461	15 329
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 249	151 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 027	73 524
	164 737	240 220

Motala 18/2 2019

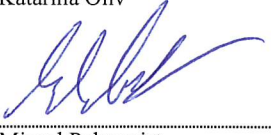

Jacob Murén


Jonas Holmberg

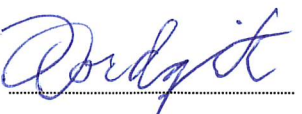

Katarina Oliv

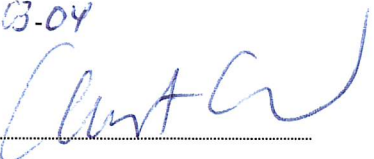

Klas Bylow


Matilda Oliv


Micael Palmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-04


Henry Nordqvist
Revisor vald av föreningsstämman


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fölet i Motala, org.nr. 724000-0633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fölet i Motala för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

cc

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 Fölet i Motala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Motala den 4,3 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Henry Nordqvist

Av föreningen vald revisor