



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Holstensgården i Motala

Org nr 724000-0666

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 70: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 1949 på fastigheterna Fålen 1 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Spolegatan 6-10 A. Bostadsrättsföreningen genomgick 1992 en genomgripande ombyggnad.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 51 bostäder med en sammanlagd yta av 2 681 kvm. Medelytan för bostäder är ca 53 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	12	474
2 rum	36	2 006
3 rum	3	201
Lägenheter bostadsrätt	51	2 681
Lokaler hyresrätt	7	
Garage	23	
P-platser	7	



Medlemsinformation

Styrelse

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

Tina Larsson, ordförande
Rikard Enkurs, vice ordförande
Monica Ståhl, sekreterare
Birgitta Axman, ledamot
Evelina Eriksson, ledamot
Anders Löfkvist, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Tina Larsson, Monica Ståhl och Evelina Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Birgitta Axman, Tina Larsson och Rikard Enkurs.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 59 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 9 stycken överlåtelse skett.

Kurser och konferenser

Delar av styrelsen har deltagit på Förvaltningsträffen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Christian Wolf vald vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Ordinarie: Tina Larsson

Ersättare: Rikard Enkurs

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen. *cc*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Iordningställande av parkeringsplatser.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Tvättning av tak på samtliga fastigheter
2015	Dränering i 8:an 2015

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 är att se över maskiner i tvättstugan, dränering 6 A och B, belysning källargångar samt låssystem.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice dessutom finns ett jouravtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Linus Andersson, HSB Östergötland, varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och är kollektivt anslutna till datakommunikation genom ComHem..

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 867 kr/kvm. Avgifterna är oförändrade för 2019.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 11 582 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 007 870 kr. Under året har föreningen amorterat 659 728 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 351 694 kr.



Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 463	2 440	2 430	2 405	2 379
Rörelseresultat (tkr)	620	585	5 044	365	689
Resultat efter finansiella poster (tkr)	352	320	4 755	-97	149
Balansomslutning (tkr)	18 303	18 555	18 889	19 006	19 666
Fond för yttre underhåll (tkr)	388	511	701	708	905
Soliditet (%)	15%	13%	11%	-14%	-13%

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	124 810	0	510 538	1 469 263	319 809	2 424 420
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	319 809	-319 809	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	110 000	-110 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-232 344	232 344		
Årets resultat					351 694	
Belopp vid årets utgång	124 810	0	388 194	1 911 416	351 694	2 776 113

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 789 072
Disposition ur Fond för yttre underhåll	232 344
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-110 000
Årets resultat	351 694
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 263 109

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 263 109
-------------------------	-----------

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	2 463 306	2 440 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 305	17 153
Summa rörelseintäkter		2 478 611	2 457 419

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 009 417	-987 443
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 854	-203 204
Underhåll enligt plan	Not 6	-232 344	-283 334
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-45 637	-45 846
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-352 536	-352 536
Summa rörelsekostnader		-1 858 789	-1 872 363

Rörelseresultat

619 822 **585 056**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 500	2 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 629	-267 581
Summa finansiella poster		-268 129	-265 247

Årets resultat

351 694 **319 809**

Tilläggsupplysning

Årets resultat		351 694	319 809
Reservering till fond för yttre underhåll		-110 000	-93 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		232 344	283 334
Överföring till balanserat resultat		474 038	510 143



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	16 830 402	17 182 938
	<u>16 830 402</u>	<u>17 182 938</u>

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

*Summa finansiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

16 830 902	17 183 438
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0	3 259
---	-------

Avräkningskonto HSB

811 830	714 176
---------	---------

Aktuell skattefordran

Not 11	1 950	1 950
--------	-------	-------

Övriga kortfristiga fordringar

28 225	22 207
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	30 210	29 754
	<u>30 210</u>	<u>29 754</u>

Summa kortfristiga fordringar

872 216	771 346
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13	600 000	600 000
	<u>600 000</u>	<u>600 000</u>

Summa kortfristiga placeringar

600 000	600 000
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

1 472 216	1 371 346
------------------	------------------

Summa tillgångar

18 303 118	18 554 784
-------------------	-------------------

cc

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

Medlemsinsatser	124 810	124 810
Fond för yttre underhåll	388 194	510 538
Summa bundet eget kapital	513 004	635 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 911 416	1 469 263
Årets resultat	351 694	319 809
Summa fritt eget kapital	2 263 109	1 789 072

Summa eget kapital

Not 14 **2 776 113** **2 424 420**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	14 348 142	15 007 870
Summa långfristiga skulder	14 348 142	15 007 870

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	659 728	659 728
Medlemmarnas inre fond	71 674	71 674
Leverantörsskulder	206 095	81 515
Övriga kortfristiga skulder	20 402	15 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 964	293 579
Summa kortfristiga skulder	1 178 863	1 122 494

Summa skulder

15 527 005 **16 130 364**

Summa eget kapital och skulder

18 303 118 **18 554 784**

cc



Kassaflödesanalys	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	351 694	319 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 536	352 536
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>704 230</u>	<u>672 345</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 215	-24 067
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 369	5 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>757 383</u>	<u>653 565</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-659 728	-659 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-659 728</u>	<u>-659 728</u>
Årets kassaflöde	97 655	-6 163
Likvida medel vid årets början	1 314 176	1 320 339
Likvida medel vid årets slut	1 411 831	1 314 176

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

cc

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetskatt

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

Statlig fastighetskatt 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 6 435 386 kr.

Lån

11 208 646 av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.





Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 324 796	2 324 796
	Hysesintäkt lokaler	49 024	33 024
	Hysesintäkt garage och bilplatser	73 035	73 710
	Hysesintäkt övrigt	1 200	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 251	8 736
		2 463 306	2 440 266
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Kundbonus	11 582	13 326
	Övrigt	3 723	3 827
		15 305	17 153
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-28 691	-81 171
	El	-87 445	-81 854
	Uppvärmning	-371 828	-353 318
	Vatten	-93 450	-93 585
	Renhållning	-55 814	-54 785
	TV, bredband, iptelefoni	-31 316	-31 343
	Hissar serviceavtal & besiktning	-45 417	-22 210
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-196 468	-189 414
	Försäkringar	-21 801	-20 957
	Fastighetsskatt	-56 394	-56 394
	Övriga driftskostnader	-20 794	-2 412
		-1 009 417	-987 443
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 838	-9 038
	Förvaltningskostnader	-161 134	-133 008
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 029	-8 508
	Föreningsverksamhet	-776	0
	Kontorsutrustning och -material	-172	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 448	-7 688
	Förbrukningsinventarier	-599	-20 133
	Medlemsavgifter HSB	-20 400	-20 400
	Stämma och styrelse	-1 458	-4 429
		-218 854	-203 204
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-232 344	-283 334
		-232 344	-283 334
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-33 650	-24 850
	Vicevärdarvode	0	-8 836
	Övriga arvoden	-1 200	0
	Revisionsarvode	-1 200	-1 200
	Sociala avgifter	-9 587	-10 960
		-45 637	-45 846
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-352 536	-352 536
		-352 536	-352 536



Not 9 Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31			
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2110				
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader		25 893 676	25 893 676			
Ingående anskaffningsvärde mark		39 500	39 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		25 933 176	25 933 176			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader		-8 750 238	-8 397 702			
Årets avskrivningar byggnader		-352 536	-352 536			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-9 102 774	-8 750 238			
Utgående bokfört värde		16 830 402	17 182 938			
Bokförda värden byggnader		16 790 902	17 143 438			
Bokförda värden mark		39 500	39 500			
Fastighetsbeteckning: Fålen 1						
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
	1992	14 612 000	3 150 000	17 762 000	17 762 000	
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
Medlemsandel HSB				500	500	
				500	500	
Not 11 Aktuell skattefordran						
Övrig Skattefordran				1 950	1 950	
				1 950	1 950	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetald försäkring				22 253	21 801	
Upplupna ränteintäkter				125	125	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				7 832	7 828	
				30 210	29 754	
Not 13 Kortfristiga placeringar						
Placeringskonto HSB				600 000	600 000	
				600 000	600 000	
Not 14 Eget kapital						
		Medlems-	Upplåtelse-	Fond yttre	Balanserat	
		insatser	avgifter	underhåll	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		124 810	0	510 538	1 469 263	319 809
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	319 809	-319 809
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				110 000	-110 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				-232 344	232 344	
Årets Resultat						351 694
Belopp vid årets utgång		124 810	0	388 194	1 911 416	351 694

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,87%	2020-12-30	3 799 224	209 728
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,23%	2019-04-01	4 563 841	300 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,63%	2019-03-30	6 644 805	150 000
				15 007 870	659 728
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 348 142
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					2 638 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					11 709 230
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning					16 912 995
Summa ställda säkerheter					16 912 995

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	71 674	81 429
Uttag	0	-9 755
	71 674	71 674

Not 17 Övriga kortfristiga skulder


Personalens källskatt	10 815	7 815
Arbetsgivaravgifter	9 587	8 184
	20 402	15 999

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 972	33 294
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 831	181 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 161	79 053
	220 964	293 579

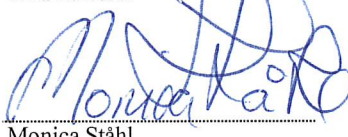
Motala 18/2 2019


Anders Löfkvist


Tina Larsson



Birgitta Åxman



Evelina Eriksson


Monica Ståhl


Rikard Enkurs

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-02-18


Christian Wolf
Revisor vald av föreningsstämman


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Holstensgården i Motala, org.nr. 724000-0666

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Holstensgården 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. Revisoremas 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 klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 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.

ec

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Holstensgården 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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.

Motala den 18/2 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christian Wolf

Av föreningen vald revisor