



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Telegrafan i Säfte



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
107 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5 583 kr/kvm



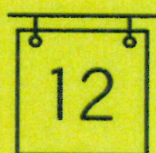
RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
89 kr/kvm



TOMTRÄTT
nej



ÅRSAVGIFT
778 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Telegrafan i Säffle

Org nr 774400-0360

2019-07-01 - 2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Säffle får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, (Årsredovisning och koncernredovisning (K3)).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Säffle, Telegrafan 14, som stod färdigställd år 1960. Fastigheten består av 2 hus med 55 bostäder på totalt 3 045 m² i 4 trappuppgångar på V.a Storgatan 16 A-B och Kaptensgatan 9 och 11. Det finns även 4 st lokaler med en yta på 391,5 m² (inkl. lager 106 m²) Föreningen har även 13 st bilplatser och 11 garage. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit Normalstadgar 2011 för HSB:s bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2019. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Åsa Edqvist	ordförande	i tur att avgå
Sören Persson	vice ordförande	
Natasha Kår	sekreterare	i tur att avgå
Christer Tingelholm	vice sekreterare	
Kerstin Rosén	ledamot	
Ingvar Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Åsa Edqvist, Sören Persson, Natasha Kår och Christer Tingelholm, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Anna Hjort och Claudia Oskarsson.

Revisorer: Revisorer har varit Camilla Carlsson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Lloyd Alfredsson varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även bostadsrättstillägg ingår. En styrelseansvarsförsäkring i AIG finns också.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel, energioptimering och förvaltarfunktion.
Vattenfall	El och nät
Värmevärden	Fjärrvärme
Säffle Kommun	Vatten och sophämtning
Suez	Sopsortering
TeliaSonera	Kabel-TV
Securitas	Bevakning
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stamrenovering, relining	2011
Balkonger	2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-04.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Byte av rökluckor kostnad 468 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019-06-27.

Föreningen startade under hösten 2018 stamrenovering av fastigheten. I juni 2020 var stamrenovering och byte av fönster klart. Kostnad ca 21 mkr. Inom en 5 års period beräknas byte av takpannor till en kostnad av ca 1 mkr samt byte av lägenhets och entrédörrar till en kostnad av ca 1,2 mkr.

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna samt lånade medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 779 kr/m² och är oförändrad från föregående år. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 2,5% för lägenheter från 1 juli 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten. Hushållsel betalas av var och en direkt till leverantör. En kabel-TV avgift på 59 kr/mån tillkommer på avgiften.

Lån: Föreningen har på bokslutsdagen 17 mkr i lån. Föreningen har tagit nya lån under året för att täcka kostnaderna för Rot renoveringen.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (10) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 58 st varav röstberättigade medlemmar 55 st varav HSB Värmland utgör en medlem. Föreningen äger en lägenhet som är outhyrd.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning, tkr	2 678	2 707	2 664	2 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	227	549	826	493
Soliditet, %	21%	50%	92%	90%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	779	779	760	648
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	5 583	1 456	0	0
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	439	457	469	506

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	275 450	3 235 459	1 356 979	549 265
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			549 265	-549 265
Avsättning framtida underhåll enligt plan		0	0	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-468 126	468 126	
Årets resultat				227 162
Belopp vid årets utgång	275 450	2 767 333	2 374 370	227 162

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	1 906 244
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	468 126
Årets resultat	227 162
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 601 532

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 601 532
---	------------------

Ingen avsättning till underhållsfonden gjord.

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

RESULTATRÄKNING

2019-07-01
2020-06-30

2018-07-01
2019-06-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Summa rörelseintäkter

Not 2	2 677 966	2 706 515
	2 677 966	2 706 515

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Övriga externa kostnader

Underhåll enligt plan

Personalkostnader och arvoden

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Summa rörelsekostnader

Not 3	-1 219 506	-1 250 075
Not 4	-369 890	-339 170
Not 5	-468 126	-367 500
Not 6	-117 956	-140 139
Not 7	-46 523	-45 061
	-2 222 001	-2 141 944

Rörelseresultat

455 965 **564 570**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga finansiella poster

Summa finansiella poster

	0	1 670
	-222 803	-16 975
Not 8	-6 000	0
	-228 803	-15 305

Resultat efter finansiella poster

227 162 **549 265**

Årets resultat

227 162 **549 265**

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	21 790 998	403 323
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	4 031 262
Summa materiella anläggningstillgångar		21 790 998	4 434 585

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	25 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	500

Summa anläggningstillgångar
21 816 498 4 435 085
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		5 919	17 074
Kundfordringar		1 612	0
Övriga kortfristiga fordringar		5 184	3 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 507	149 778
Summa kortfristiga fordringar		184 222	170 395

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 020 451	1 020 451
Summa kortfristiga placeringar		1 020 451	1 020 451

Kassa och bank

Bank	Not 15	4 095 897	5 161 321
Summa kassa och bank		4 095 897	5 161 321

Summa omsättningstillgångar
5 300 571 6 352 167
Summa tillgångar
27 117 069 10 787 252

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 450	275 450
Fond för yttre underhåll	2 767 333	3 235 459
Summa bundet eget kapital	3 042 783	3 510 909

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 374 370	1 356 979
Årets resultat	227 162	549 265
Summa fritt eget kapital	2 601 532	1 906 244

Summa eget kapital

5 644 315 **5 417 153**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 700 000	4 850 000
Summa långfristiga skulder		16 700 000	4 850 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not16	300 000	0
Medlemmarnas inre fond	Not 17	100 981	103 962
Leverantörsskulder		2 642 618	117 327
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 201	5 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 721 953	292 983
Summa kortfristiga skulder		4 772 754	520 099

Summa skulder

21 472 754 **5 370 099**

Summa eget kapital och skulder

27 117 069 **10 787 252**

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.

Intäktsredovisning

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

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 0,9% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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. Beskattningsen sker med 21,4 % 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 1 434 tkr.

5,7 mkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2020-06-30 förutom den del som kommer att amorteras under 2020-2021 som redovisas som kortfristig.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	2 369 612	2 373 612
	Årsavgiftsrabatt	-400	0
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-5 817	-1 138
	Hysesintäkt lokaler	209 272	222 072
	Hysesintäkt garage och bilplatser	59 280	66 088
	Hysesintäkt övrigt	0	517
	Hysesrabatter	-14 719	-2 030
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	38 881	38 940
	Avsatt till inre fond	-7 667	-7 667
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	19 064	10 367
	Övriga fakturerade kostnader	657	1 060
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 804	4 694
		<u>2 677 966</u>	<u>2 706 515</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-117 980	-70 713
	El	-100 475	-69 096
	Uppvärmning	-355 120	-359 168
	Vatten	-163 711	-174 959
	Renhållning	-61 942	-58 571
	Bevakningskostnader	-8 767	-9 078
	TV, bredband, iptelefoni	-44 952	-34 408
	Serviceavtal	-670	-650
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-162 868	-263 749
	Försäkringar	-109 552	-101 694
	Fastighetsskatt	-54 865	-54 865
	Övriga driftskostnader	-38 605	-53 125
		<u>-1 219 506</u>	<u>-1 250 075</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 250	-9 606
	Förvaltningskostnader	-283 450	-260 028
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 377	-7 292
	Föreningsverksamhet	-1 800	-1 459
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 219	-2 359
	Förbrukningsinventarier	0	-4 597
	Medlemsavgifter HSB	-26 375	-26 375
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-2 903	0
	Stämma och styrelse	-1 769	-3 706
	Arrende, hyra, leasing	-23 748	-23 748
		<u>-369 890</u>	<u>-339 170</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-468 126	-367 500
		<u>-468 126</u>	<u>-367 500</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-41 950	-40 850
	Löner för anställda	-29 275	-19 575
	Övriga arvoden	-16 600	-48 375
	Övriga personalkostnader	-666	-2 063
	Revisionsarvode	-3 500	-3 500
	Sociala avgifter	-25 965	-25 776
		<u>-117 956</u>	<u>-140 139</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-46 523	-45 061
		<u>-46 523</u>	<u>-45 061</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnad	-6 000	0

Not 9	Byggnader och mark				2020-06-30	2019-06-30
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år						
2070						
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader						
6 328 112						
6 286 624						
Omklassificering						
21 434 198						
0						
Årets investering byggnader						
0						
41 488						
Ingående anskaffningsvärde mark						
297 440						
297 440						
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden						
28 059 750						
6 625 552						
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader						
-6 222 229						
-6 177 168						
Årets avskrivningar byggnader						
-46 523						
-45 061						
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan						
-6 268 752						
-6 222 229						
Utgående bokfört värde						
21 790 998						
403 323						
Bokförda värden byggnader						
21 493 558						
105 883						
Bokförda värden mark						
297 440						
297 440						
Fastighetsbeteckning: Telegrafan 14						
Taxeringsvärde						

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,75%	2020-09-09	5 700 000	300 000
Stadshypotek		1,73%	2023-06-01	5 700 000	0
Stadshypotek		1,82%	2025-06-01	5 600 000	0
				17 000 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 700 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,77%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					15 500 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	17 000 000	4 850 100
Summa ställda säkerheter	17 000 000	4 850 100

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	103 962	96 295
Avsättning	7 667	7 667
Uttag	-10 648	0
	100 981	103 962

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 201	5 827
-----------------------------	-------	-------

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	63 225	67 706
Upplupna sociala avgifter	20 244	15 943
Upplupen revision	9 000	9 000
Upplupet arvode stämмоvald revisor	3 500	3 500
Upplupna räntekostnader	17 516	0
Upplupen fjärrvärme	0	18 889
Upplupen el	0	5 633
Upplupen kostnad HSB slutfaktura rotrenovering	1 394 214	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	208 626	166 837
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 628	5 475
	1 721 953	292 983

Säffle 12/11 2020

Asa Edqvist

Ingvar Johansson

Kerstin Rosén

Natasha Kär

Sören Persson

Christer Tingelholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-11-17

Camilla Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman

Joakim Mattson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Telegrafan i Säffle, org.nr. 774400-0360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Telegrafan i Säffle för år 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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. Revisorens 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.

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 Telegrafan i Sjöfalle för år 2019-07-01 – 2020-06-30 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 tryggt 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.

Sjöfalle den 17/11 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Camilla Carlsson

Av föreningen vald revisor