



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HALLEN I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-0992



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnader för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar och dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader. Exempel på andra anläggningstillgångar är bostadslånepost men denna betraktas, jämfört med byggnad och mark, som en immateriell tillgång.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hallen i Skövde

Org nr 766600-0992

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 med anpassning i § 31 och 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 utfördes i januari 2016. Ny kontroll skall utföras 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Floretten 1 färdigställdes år 1952 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 859 000 kronor. På fastigheten finns fyra bostadshus med tillsammans åtta trapphus med adresserna Carlsrovägen 1 a-b, 3 a-b, 5 a-b och 7 a-b. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 3 495 m². Under 1984 genomfördes en totalrenovering av fastigheten till en kostnad av 9 940 000 kronor. Föreningens 60 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
2	48
3	12
Totalt	60

I föreningen finns 1 hyreslokal, 25 förråd (varav föreningen nyttjar 2 och resten hyrs ut) och en övernattningslägenhet, den totala lokalytan uppgår till 414 m².
h

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Målning och byte av belysning i trapphus	379 663 kr
--	------------

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Övriga åtgärder som planeras är upprustning av övernattningslägenheten samt reparation av underminerad mark vid ett par av våra källartrappor.

Ekonomi

Årsavgifterna hölls oförändrade under 2018. Inför 2019 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3 %. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår efter höjningen till 731 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 448 517 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Crosells Fastighetstjänst och HSB Nordvästra Götaland avseende teknisk förvaltning
- Billinge Energi avseende el
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme
- Com Hem avseende kabel-tv, bredband och telefoni
- Schnieder Electric avseende styr- och reglerutrustning
- Bredbandsbolaget avseende bredband och telefoni
- Sport o Gym Butiken JTC AB avseende service och underhåll av träningsutrustningen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar (71 föregående år) varav 69 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2018.

Styrelsen samt suppleanter

Anders Vilmunen	ordförande
Mattias Eliasson	vice ordförande
Carina Wideqvist	sekreterare
Laine Johansen	ledamot
Christina Mellqvist	ledamot
Laila Hoerschelmann	ledamot
Per Hedlund	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Anders Vilmunen, Christina Mellqvist och Laine Johansen. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Vilmunen, Mattias Eliasson, Laine Johansen och Robert Johansson (HSB NVG), två i förening.

Vicevärd

Vicevärdsjobbet sköts gemensamt inom styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Inger Wallgren med Christina Helmby som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Stämman gav styrelsen i uppdrag att utse föreningens representant i HSB Nordvästra Götaland fullmäktige.

Valberedning

Någon valberedning blev inte vald på stämman och stämman beslutade att styrelsen skall jobba vidare med frågan.

Miljö/brandskydd

Mattias Eliasson har varit brandskyddsansvarig. Miljösamordnare har Laila Hoerschelmann varit.

Studie- och fritidsverksamhet

Carina Wideqvist har varit studieorganisatör.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 495	2 490	2 487	2 488	2 156
Resultat efter finansiella poster tkr	207	226	404	442	295
Soliditet %	22	20	18	16	14
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Bankskuld tkr	8 449	8 837	9 205	8 593	7 538
Räntekostnader kr/m2	64	72	94	88	91
Drifts-/personalkostnader kr/m2	390	420	408	399	355
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	710	710	710	710	618
Fond för yttre underhåll tkr	1 201	1 257	1 163	845	352
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	93	91	94	90	89

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 805	0	1 256 598	866 999	225 833
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				0	225 833
Reservering till yttre fond			324 000	-324 000	
Ianspråkstagande av yttre fond			-379 663	379 663	
Årets resultat					207 423
Belopp vid årets slut	87 805	0	1 200 935	1 148 495	207 423

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 092 832
Årets resultat	207 423
Reservering till fond för yttre underhåll	- 324 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	379 663
Summa till stämmans förfogande	1 355 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 355 918
--------------------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bör

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Resultaträkning

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 494 948	2 489 728
Summa intäkter		2 494 948	2 489 728
Driftskostnader	Not 2	-1 262 424	-1 366 293
Underhållskostnader	Not 3	-379 663	-224 257
Personalkostnader	Not 4	-100 143	-101 705
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-322 321	-322 321
Summa rörelsekostnader		-2 064 551	-2 014 576
Rörelseresultat		430 397	475 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	746	892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-223 720	-250 211
Summa finansiella poster		-222 974	-249 319
Årets resultat		207 423	225 833
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-324 000	-318 000
Disposition underhållsfond		379 663	224 257
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		55 663	-93 743
Resultat efter fondförändring		263 086	132 090



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	10 366 519	10 688 840
	<u>10 366 519</u>	<u>10 688 840</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 367 019 **10 689 340**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	1 138	2 419
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	927 275	1 395 687
--------	---------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 355	51 613
<u>980 768</u>	<u>1 449 719</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12	600 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

0	921
---	-----

Summa omsättningstillgångar

1 580 768 **1 450 640**

Summa tillgångar

11 947 787 **12 139 980**

7



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

87 805

87 805

1 200 935

1 256 598

1 288 740

1 344 403

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 148 495

866 999

207 423

225 833

1 355 918

1 092 832

Summa eget kapital

2 644 658

2 437 235

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 060 217

8 448 517

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

388 300

388 300

Leverantörsskulder

123 592

170 986

Skatteskulder

2 647

4 957

Övriga skulder

Not 16

444 383

415 914

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

283 990

274 071

1 242 912

1 254 228

Summa skulder

9 303 129

9 702 745

Summa Eget kapital och skulder

11 947 787

12 139 980



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 482 056	2 482 056
	Hyrer	66 528	65 208
	Bortfall hyror	-552	-2 916
	Elintäkter	0	375
	Övriga intäkter	6 915	5 004
	Bruttoomsättning	2 554 947	2 549 727
	Avsatt till inre fond	-59 999	-59 999
		2 494 948	2 489 728
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	298 496	377 422
	Tv/datakostnader	65 051	64 032
	Reparationer	19 731	66 770
	El	43 373	44 221
	Uppvärmning	302 063	293 426
	Vatten	171 280	164 540
	Sophämtning	43 523	44 193
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 330	70 330
	Medlemsavgifter	26 510	25 705
	Försäkringar	35 351	34 712
	Förvaltningsarvoden	129 684	129 180
	Övriga driftskostnader	57 032	51 762
		1 262 424	1 366 293
Not 3	Underhållskostnader		
	Underhåll övrigt	379 663	224 257
		379 663	224 257
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	47 172	49 420
	Vicevärdsarvode	2 396	3 192
	Revisorsarvode	3 080	3 080
	Löner och andra ersättningar	1 525	0
	Sociala kostnader	16 553	17 027
		70 726	72 719
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	22 998	22 657
	Sociala kostnader	6 219	6 129
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		29 417	28 986
		100 143	101 705
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	322 321	322 321
		322 321	322 321
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	596	873
	Ränteintäkter skattekonto	0	3
	Övriga ränteintäkter	150	16
		746	892
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	223 720	250 211
		223 720	250 211



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Bokfört värde

Taxeringsvärde för Floretten 1

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark - bostäder

Taxeringsvärde totalt

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

Not 10

Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattekonto

Övrigt

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland

Not 13

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Vinstdisp enl. stämmobeslut

Reservering till yttre fond

Ianspråktagande av yttre fond

Årets resultat

Belopp vid årets slut



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-0992

HSB Brf Hallen

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2653303558	2,72%	2019-04-25	1 972 495	100 000
Swedbank Hypotek	2950186219	1,94%	2023-03-24	2 205 922	180 000
Swedbank Hypotek	2859448470	2,07%	2023-09-11	1 770 000	80 000
Swedbank Hypotek	2851435491	4,77%	2021-04-26	1 170 000	0
Swedbank Hypotek	2856838418	2,63%	2025-10-24	1 330 100	28 300
				8 448 517	388 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 060 217

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 507 017

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

10 766 195

10 766 195

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)

388 300

388 300

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

8 952

8 764

Arbetsgivaravgifter

9 379

9 182

Inre fond

426 052

397 968

444 383

415 914

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

210 999

200 889

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

72 991

73 182

283 990

274 071

Skövde 14/4 2019

Anders Vilmunen

Mattias Eliasson

Carina Wideqvist

Christina Mellqvist

Laila Hoerschelmann

Laine Johansen

Per Hedlund

Vår revisionsberättelse har 23/4 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Inger Wallgren
Av föreningen vald revisor

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallen, org.nr. 766600-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallen 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 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Hallen 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 revisorssed 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:

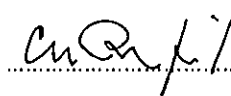
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Skövde den 23/4 2019



Claes Rundquist

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Inger Wallgren

Av föreningen vald revisor

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Häri ingår HSB Nordvästra Götaland i avräkning som fungerar som föreningens kassakonto.

AVSÄTTNINGAR

Fond för yttre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas till en fond för yttre underhåll. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fond för inre underhåll redovisas under rubriken avsättningar (på skuldsidan). I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som medföljer inbetalningskortet varje kvartal eller i annan typ av specifikation som tillsänds bostadsrättshavaren.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.