



Styrelsen för Hsb Brf Smaragden I Tranås

Org.nr: 726500-0260

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

Org. nr. 726500-0260

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 och genomgick en större ombyggnad år 2001 på fastigheten Smaragden 4 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B och 5 A, 5 B.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33	st	1	rok	1 419	m ²
		33	st	2	rok	1 947	m ²
		77	st	3	rok	5 182	m ²
		34	st	4	rok	3 115	m ²
		177	st			11 663	m ²
Lokaler	Garage	16	st			535	m ²
		35	st				
		22	st				
		96	st				
		169	st			535	m ²
Carport	P-platser						
Totalt		346	st			12 198	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Nya utesoffor (2018)
- Nytt Miljöhus (2016)
- Asfaltering (2013).
- Byte av trapphusbelysning till ledbelysning (2012).
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (2011).
- Utbyggnad av p-platser och staket mot östra Bergsgatan (2011).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av källare
- Målning av sophus
- Påbörjat relining av avloppsstammar källare

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Relining av avloppsstammar i källare.
- Byte av låssystem
- Renovering av hissar
- Byte av fönster

Aktiviteter

I december bjöd föreningen medlemmarna på julkaffe.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2001-01-01 med 18 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 %.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 526,82 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

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



Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal ComHem

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 57 medlemmar. En extra stämma hölls 2018-04-19 där dom nya stadgarna antogs första gången av två.

Föreningen hade vid årets slut 213 medlemmar (föregående års antal 214) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Margareta Boltmark	ordförande
Katharina Lif	vice ordförande
Magnus Lago	sekreterare
Anita Möller	ledamot
Eva Kollberg	ledamot
Gunnar Sildeborn	ledamot
Christoffer Trygg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunnar Sildeborn, Katharina Lif och Eva Kollberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnar Sildeborn, Margareta Boltmark, Katharina Lif och Magnus Lago två i förening.

Vicevärd har varit Ralf Gustavsson.

Revisor har varit Ulla Hällerård med Marie Ahlin som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster har varit Margareta Boltmark och Katharina Lif samt Gunnar Sildeborn som suppleant.

Valberedning har varit Per Malmsjö (sammankallande), Tommy Borg samt Lennart Jacobsson. 



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 038	6 029	6 005	6 006	5 980
Res. efter finansiella poster, tkr	870	-1 965	597	1 452	543
Soliditet, %	38	34	41	40	32
Balansomslutning, tkr	14 129	13 056	15 790	14 824	13 687
Eget kapital, tkr	5 372	4 503	6 467	5 871	4 419
Taxeringsvärde, tkr	53 626	53 626	53 626	45 010	45 010
- varav byggnad, tkr	43 336	43 336	43 336	35 352	35 352
Underhållsfond tkr	3 786	5 446	4 906	3 517	3 063
Årsavgiftsnivå för bostäder, inkl bränsleavg kr/m ²	506	506	506	506	506
Långfristig Bankskuld kr/m ²	450	504	505	507	546
Räntekostnader kr/m ²	8	9	11	17	21
Belåningsgrad, %	10	11	11	14	15

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 425	0	5 445 655	538 328	-1 964 575
Vinstdisp enl. stämmobeslut -17			-2 495 437	530 862	1 964 575
Avsättning enl plan yttre underhåll -18			1 250 000	-1 250 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -18			-414 052	414 052	
Årets resultat					869 623
Belopp vid årets slut	483 425	0	3 786 166	233 242	869 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	233 242
Årets resultat	869 623
	1 102 865

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 102 865</u>
	1 102 865

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 3 786 166 kr.

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



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 037 830	6 028 637
Summa rörelsens intäkter		6 037 830	6 028 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 152 894	-3 886 126
Periodiskt underhåll	Not 3	-414 052	-3 495 437
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 900	-72 576
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-198 442	-200 498
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-250 629	-250 629
Summa rörelsens kostnader		-5 088 917	-7 905 266
Rörelseresultat		948 912	-1 876 629
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 786	11 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 075	-99 220
Summa finansiella poster		-79 289	-87 945
Resultat efter finansiella poster		869 623	-1 964 575
Årets resultat		869 623	-1 964 575

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	8 255 039	8 505 668
Mark		249 600	249 600
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	<u>325 000</u>	<u>0</u>
		8 829 639	8 755 268

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>22 500</u>	<u>22 500</u>
		22 500	22 500

Summa anläggningstillgångar		<u>8 852 139</u>	<u>8 777 768</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 130	11 361
Avräkningskonto HSB Göta		1 773 442	785 655
Övriga fordringar	Not 10	19 029	61 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>407 772</u>	<u>381 328</u>
		2 208 373	1 239 721

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank		<u>68 729</u>	<u>38 989</u>
		68 729	38 989

Summa omsättningstillgångar		<u>5 277 102</u>	<u>4 278 710</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

14 129 241 **13 056 478** *m*

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

Medlemsinsatser

483 425

483 425

Fond för yttre underhåll

3 786 166

5 445 655

4 269 591

5 929 080

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

233 242

538 328

Årets resultat

869 623

-1 964 575

1 102 866

-1 426 247

Summa eget kapital

5 372 457

4 502 833

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 248 945

5 558 145

5 248 945

5 558 145

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

319 464

319 464

Leverantörsskulder

1 077 188

580 510

Fond för inre underhåll

1 375 751

1 343 460

Övriga skulder

Not 14

53 985

45 210

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

681 452

706 856

3 507 840

2 995 500

Summa skulder

8 756 785

8 553 645

Summa eget kapital och skulder**14 129 241****13 056 478** *na*

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
 Byggnader

%
 1,06

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 450 618 kr.

Noter

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31**

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	5 010 303	5 010 303
	Hyrer	342 222	340 865
	Värmeintäkter	883 464	883 464
	Övriga intäkter	91 970	74 916
	Bruttoomsättning	6 327 959	6 309 548
	Avgiftsbortfall	-18 924	-18 924
	Hysesbortfall	-20 897	-11 679
	Avsatt till Inre fond	-250 308	-250 308
		6 037 830	6 028 637

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 147 825	1 096 755
	Reparationer	420 252	176 751
	El	245 785	238 481
	Uppvärmning	1 169 358	1 120 036
	Vatten	344 381	409 646
	Sophämtning	178 946	221 484
	Kabel-TV, internet	63 699	63 663
	Övriga avgifter	66 256	61 130
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	165 260	165 260
	Förvaltningsarvoden	217 710	201 773
	Övriga driftskostnader	133 422	131 147
		4 152 894	3 886 126

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	414 052	3 495 437
		414 052	3 495 437

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 000	13 676
	Medlemsavgifter	58 900	58 900
		72 900	72 576

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Förtroendevalda

Styrelsearvode	56 876	62 006
Vicevärdsarvode	81 250	75 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	26 887	16 475
Sociala kostnader	29 429	28 142
	198 442	185 623

Övriga anställda

Löner och ersättningar	0	14 875
	0	14 875

Totalt

198 442 **200 498**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
--------------	---	--	--

Avskrivningar

Byggnader	250 629	250 629
	250 629	250 629



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 7

Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde för Smaragden 4

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

Mark - bostäder

Mark - lokaler

Taxeringsvärde totalt

2080

1962

23 606 408

23 606 408

-15 100 740

-250 629

-15 351 369

8 255 039

43 000 000

336 000

43 336 000

10 000 000

290 000

10 290 000

53 626 000

43 000 000

336 000

43 336 000

10 000 000

290 000

10 290 000

53 626 000

23 606 408

23 606 408

-15 100 740

-250 629

-15 351 369

8 255 039

43 000 000

336 000

43 336 000

10 000 000

290 000

10 290 000

53 626 000

43 000 000

336 000

43 336 000

10 000 000

290 000

10 290 000

53 626 000

Not 8

Pågående nyanläggningar och förskott

Årets investering

Utgående anskaffningsvärde

Pågående arbeten avser relining av golvstammar, beräknad kostnad till ca 1 700 000 kr och färdigställt våren 2019

325 000

325 000

0

0

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

22 500

22 500

Not 10

Övriga fordringar

Skattefordran

Skattekonto

Övriga fordringar

16 064

2 965

0

19 029

16 064

3 082

42 231

61 377

Not 11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

407 772

407 772

381 328

381 328

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göta Ekonomisk Förening

HSB Göta Ekonomisk Förening

HSB Göta Ekonomisk Förening

2018-10-01

2018-11-01

2018-12-03

2019-01-02

2019-02-01

2019-03-01

3 mån

3 mån

3 mån

0,35%

0,35%

0,35%

1 000 000

1 000 000

1 000 000

3 000 000



Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1580-245024	1,37%	2021-12-01	554 356	80 000
Stadshypotek	07-1580-245025	1,37%	2021-12-01	466 110	80 000
Stadshypotek	07-1580-258385	1,45%	2022-06-02	760 600	34 200
Stadshypotek	07-1580-264803	1,86%	2020-10-30	1 717 277	60 000
Stadshypotek	264804	1,55%	2019-10-30	1 341 278	40 000
Stadshypotek	272952	1,47%	2022-06-01	728 788	25 264
				5 568 409	319 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 248 945
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 971 089
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					319 464
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				21 610 900	21 610 900
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				29 324	28 464
Arbetsgivaravgifter				15 137	13 381
Övriga kortfristiga skulder				9 524	3 365
				53 985	45 210
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 909	3 157
Övriga upplupna kostnader				185 293	173 373
Förutbetalda hyror och avgifter				493 250	530 326
				681 452	706 856



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Noter

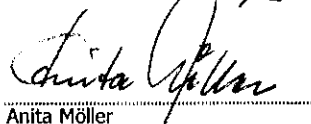
2018-12-31

2017-12-31

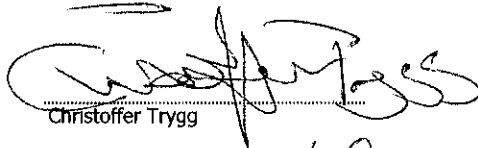
Tranås

5/3

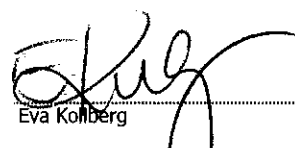
2019



Anita Möller



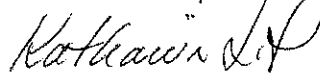
Christoffer Trygg



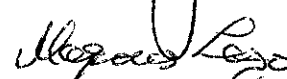
Eva Kolberg



Gunnar Sildeborn



Katharina Lif

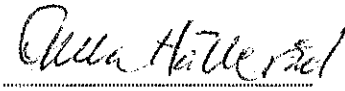


Magnus Lago



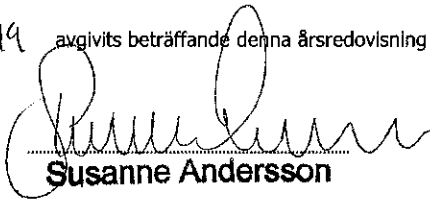
Margareta Boltmark

Vår revisionsberättelse har 2019 -03 -19 avgivits beträffande denna årsredovisning



Ulla Hällerå

Av föreningen vald revisor



Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Smaragden, org.nr. 726500-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden för räkenskapsåret 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 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 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 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. 

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 Smaragden för räkenskapsåret 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:

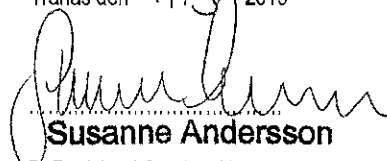
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Tranås den 19/3 2019


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Ulla Hålleråid
Av föreningen vald revisor