

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Botkyrka i Tullinge

Org.nr. 712800-0655

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

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tullinge 19:351, 19:352, 19:355 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1956-1958.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande;

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
159	bostäder (bostadsrätt)	10 014
1	lokaler (hyresrätt)	120
1	lokal (egen)	92
1	lokal (gästrum)	22
78	p-platser	
4	p-platser MC	
26	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-17. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 160 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Extra föreningsstämma angående stadgar 2011 version 5 hölls 2018-06-11, vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgarna.

Styrelse

Britt Arenander	Ordförande
Åse Eriksson	vice ordförande
Leif Anundi	sekreterare
Anders Nordmark	ledamot
Mattias Lindberg	ledamot
Hampus Fändrik	ledamot
Margaretha Larsson	ledamot
Lisbeth Saltin	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt Arenander, Åse Eriksson, Hampus Fändrik. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Nilesh Dharwadkar med Fredrik Giertz som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Stridh som ordförande, samt Nellie Hudecek.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Anders Nordmark med Mattias Lindberg som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Margaretha Larsson.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 517 tkr. Renhållning har skötts av SRV till en kostnad om 176 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 226 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag;

Leverantör

Avtalstyp

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Södertörns fjärrvärme	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV	Soppantering
Telenor Sverige AB	Bredband & tv
Protector Försäkring ASA	Fastighetsförsäkringar

by

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar;

Byte av 40 stycken takfläktar samt ventilationsinställning och OVK.

Lekplatsen besiktad, åtgärdad och godkänd.

Tvättmaskinsparken är uppdaterad under året.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Ronnie Löfgren den 2018-08-27. Vid besiktningen framkom att föreningen är välskött och inga större åtgärder behöver göras.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken inte har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan finns inga större planerade åtgärder under kommande 5-årsperioden.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 736 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 518 778 kr. Under året har föreningen amorterat 746 532 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 43 år.

Styrelsen anser att föreningen har en mycket god ekonomi.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Följande kvarstår från leverantören som anlätades för ombyggnationen av fönster, fasader, balkonger och portar har försatts i konkurs. Föreningen innehåller en faktura om 3,4 mkr gällande lyft 3.

Samtidigt har föreningen ställt ut en faktura avseende vite vid försening till leverantören om 6,1 mkr.

Väsentliga avtal

Sommar och vinteravtal har tecknats med Jain Trädgård med förlängning 1 år. Byte av städbolag till Tenal AB.

Styrelsen beslutade att säga upp förvaltaravtalet med HSB Södertörn och teckna nytt med Storholmen Förvaltning AB från och med 2019-01-01.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen satte upp 2 stycken containrar under våren för de boende.

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 195 (160 röstberättigade).

n.y

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	758	755	756	745	745
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 576	1 303	305	-205	248
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	736	736	736	729	729
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	269	261	189	203	234
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	169	170	177	168	168
Vatten/m ² totalyta, kr	24	22	25	23	24
Elektricitet/m ² totalyta, kr	22	24	23	23	24
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	124	124	129	122	119
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	48	53	78	97	110
Belåning /m ² totalyta, kr	3 173	3 309	3 376	3 383	3 503
Räntekänslighet *)	4	4	5	5	5
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	693	261	142	1 120	1 816
Soliditet, %	19,1%	15,7%	13,0%	12,6%	11,8%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31
multiplicerat med 1 % delat med totala
årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	626 015	1 106 985	261 461	3 952 921	1 303 217	7 250 599
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			831 000	-831 000		
lanspråktagande av yttre fond			-399 712	399 712		
Balanserad i ny räkning				1 303 217	-1 303 217	
Årets resultat					1 576 390	
Belopp vid årets slut	626 015	1 106 985	692 749	4 824 850	1 576 390	8 826 989

08

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 824 850
Årets resultat	1 576 390
Summa till stämmans förfogande	6 401 240

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	- 841 000
Uttag av fond för yttre UH motsvarande årets kostnad	153 064

Balanseras i ny räkning	5 713 304
-------------------------	------------------

by

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 764 817	7 734 293
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-3 930 677	-3 960 568
Övriga externa kostnader	Not 4	-123 955	-118 907
Utfört underhåll		-153 064	-399 712
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-236 398	-232 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-225 932	-206 320
Avskrivningar		-1 023 469	-967 075
Summa rörelsekostnader		-5 693 495	-5 885 482
Rörelseresultat		2 071 322	1 848 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	293	109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-495 225	-545 703
Summa finansiella poster		-494 932	-545 594
Årets resultat		1 576 390	1 303 217

bK

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Markanläggningar/-inventarier

Installationer

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 37 556 146 38 376 845

Not 9 1 625 199 1 733 546

Not 10 1 375 711 342 271

Not 11 3 450 018 3 450 018

44 007 074 43 902 680

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

44 007 574 43 903 180

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Södertörn

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 962 15 558

1 438 142 1 562 224

Not 13 36 014 23 273

Not 14 292 307 702 077

1 779 424 2 303 131

Kassa och bank

Not 15 476 438 16 524

476 438 16 524

Summa omsättningstillgångar

2 255 863 2 319 655

Summa tillgångar**46 263 437 46 222 835**

v.y

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

626 015

626 015

1 106 985

1 106 985

692 749

261 461

2 425 749

1 994 461

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

4 824 850

3 952 921

1 576 390

1 303 217

6 401 239

5 256 138

Summa eget kapital

8 826 988

7 250 599

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Not 16

28 188 000

25 477 340

0

645 988

28 188 000

26 123 328

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

4 330 778

7 787 970

3 961 698

3 962 733

11 228

7 730

205 527

212 731

Not 17

5 690

4 940

Not 18

733 527

872 804

9 248 448

12 848 908

Summa skulder

37 436 448

38 972 236

Summa eget kapital och skulder**46 263 437****46 222 835**

p.p

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

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 av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 18-58 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Avskrivning Installationer

Avskrivning sker planenligt på 10 år respektive 20 år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

v.p

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 368 516	7 368 516
	Hyrer	366 914	352 934
	Övriga intäkter	33 737	16 690
	Bruttoomsättning	7 769 167	7 738 140
	Hysesbortfall	-4 350	-3 847
	S:a nettoomsättning	7 764 817	7 734 293
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	465 928	535 635
	Reparationer	261 383	223 872
	El	224 693	244 100
	Uppvärmning	1 266 344	1 273 290
	Vatten	245 491	228 893
	Sophämtning	188 213	164 382
	Övriga driftskostnader skötsel	137 363	133 499
	Förvaltningsarvoden	531 546	613 928
	Snörenhållning	95 214	82 794
	Kabel-TV	57 234	57 204
	Bredband	247 500	248 144
	Fastighetsförsäkring	135 074	120 036
	Övriga driftskostnader	74 694	34 792
		3 930 677	3 960 568
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 858	27 877
	Extern revision	12 700	12 300
	Konsultkostnader	9 667	0
	Medlemsavgifter	78 730	78 730
		123 955	118 907
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	66 700	66 450
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	73 211	58 043
	Revisorsarvode	6 340	6 340
	Löner och andra ersättningar	32 525	32 900
	Sociala avgifter	47 156	42 587
	Summa förtroendevalda	225 932	206 320
	Summa personalkostnader	225 932	206 320
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	293	107
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
		293	109
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	495 225	545 703
		495 225	545 703

dy

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	59 410 041	57 371 403
Anskaffningsvärde mark	475 080	475 080
Årets investeringar	0	2 038 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 885 121	59 885 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 508 276	-20 687 577
Årets avskrivningar	-820 699	-820 699
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 328 975	-21 508 276
Bokfört värde	37 556 146	38 376 845
Taxeringsvärden för fastigheten Tullinge 19:351, 19:355		
Byggnad - bostäder	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	488 000	488 000
	64 488 000	64 488 000
Mark - bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark - lokaler	871 000	871 000
	25 471 000	25 471 000
Taxvärde totalt	89 959 000	89 959 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 166 932	2 166 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 166 932	2 166 932
Ingående ackumulerade avskrivningar	-433 386	-325 040
Årets avskrivningar	-108 347	-108 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-541 733	-433 386
Bokfört värde	1 625 199	1 733 546
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	380 301	0
Årets investeringar	1 127 863	380 301
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 508 164	380 301
Ingående avskrivningar	-38 030	0
Årets avskrivningar	-94 423	-38 030
Utgående avskrivningar	-132 453	-38 030
Bokfört värde	1 375 711	342 271
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar, tvistig faktura	3 450 018	3 450 018

v.f

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	36 014	23 273			
	36 014	23 273			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	132 898	135 074			
Övriga förutbetalda kostnader	159 409	286 853			
Upplupna intäkter	0	280 150			
	292 307	702 077			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 15 Kassa och bank					
Swedbank	4 095	4 095			
Swedbank betalkort	8 444	12 429			
Handelsbanken	1 729	0			
Handelsbanken	462 170	0			
	476 438	16 524			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	02-418296-1393	1,23%	2020-03-01	9 432 000	96 000
Stadshypotek	140685	1,29%	2021-12-01	2 856 000	28 560
Stadshypotek	140687	1,61%	2022-12-01	4 185 000	41 852
Stadshypotek	61400	1,25%	2020-12-01	1 872 484	18 916
Stadshypotek	64377	1,58%	2021-12-01	1 440 448	14 552
Stadshypotek	64378	1,58%	2021-12-01	4 752 000	48 000
Stadshypotek	984406	1,59%	2020-12-01	3 938 132	40 184
Swedbank Hypotek / 854376449		1,63%	2019-06-19	4 042 714	494 870
				32 518 778	782 934
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 188 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					28 604 108
Föreningen har under året avslutat byggnadskreditivet på 2,5 msek hos Handelsbanken.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				40 051 175	40 051 175
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				40 051 175	40 051 175
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				5 690	4 940
				5 690	4 940

b.y

HSB:s Brf Botkyrka i Tullinge

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 706	39 601
Upplupen el	13 910	22 640
Upplupen värme	183 056	162 542
Upplupen sophämtning	2 263	1 306
Beräknat arvode för revision	12 700	12 300
Förutbetalda hyror och avgifter	465 784	613 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 108	21 103
	733 527	872 804

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Tullinge, den 10/3-19

Anders Nordmark

Britt Arenander

Hampus Fändrik

Leif Anundi

Lisbeth Saltin

Margaretha Larsson

Mattias Lindberg

Åse Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Nilesh Dharwadkar
Av stämman vald revisor

Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Botkyrka i Tullinge, org.nr. 712800-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Botkyrka i Tullinge 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 revisionssed 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 revisionssed 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. 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 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. Risker 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.

DP

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 Botkyrka i Tullinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 överträdelse 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.

Stockholm den 3/4 2019

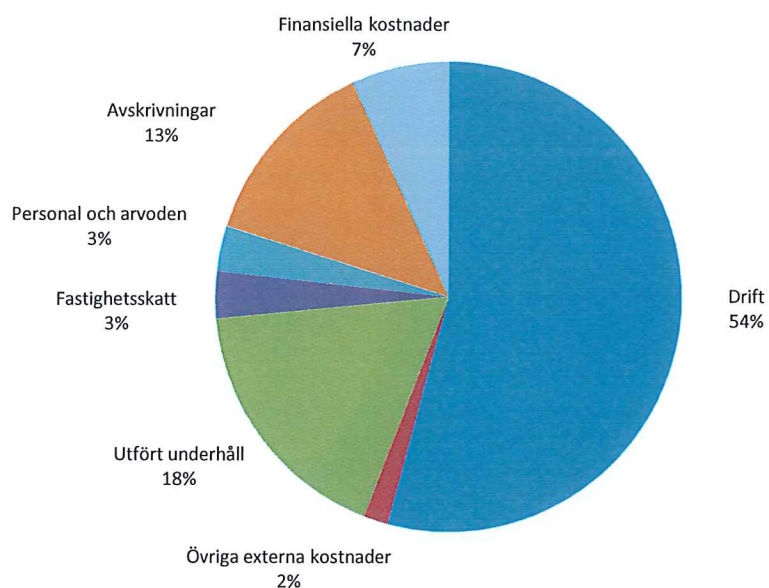

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Niles Dharwadkar
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

