



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Spelet i Västervik

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1940-1941 på fastigheten Spelet 1 och 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stationsgatan 7 A-B, Stationsgatan 9 A-D.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 5 april 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Berit Tall, ordförande
Irène Johansson, vice ordförande
Anders Steiner, sekreterare
Gerd Ohlsson
Marion Vinberg, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Berit Tall, ordförande
Irène Johansson, vice ordförande
Anders Steiner, sekreterare
Gerd Ohlsson
Marion Vinberg, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Berit Tall, Irène Johansson och Gerd Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Berit Tall, Irène Johansson, Anders Steiner och Gerd Ohlsson två i förening.



Revisorer

Revisorer har varit Aino Danesten med Britt-Marie Karlsson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Berit Tall med Anders Steiner som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Berit Steiner (ordförande) och Kaj Westerlund.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

Under året har Mats Karlsson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 2 553 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	
2 rum	30	
3 rum	4	
4 rum	2	
5 rum	<u>1</u>	
Lägenheter bostadsrätt	55	2 789
Lokaler hyresrätt	1	18

Gemensamma utrymmen

Föreningen har motionsrum, möteslokal, tvättstugor, torkrum, mangelrum, övernattningsrum samt hobbyrum för enklare snickerier.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilationen är mekanisk frånluft. Varje bostad har sin egen ventilation.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1991	Totalombyggnad av föreningens hus.
2001	Gemensam elmätare för hela föreningen.
2009	Energideklaration.
2012	Byte av värmeväxlare.
2014	Renovering av torkrum.
2014	Byte av fönstersektion.
2015	Målning av tak.
2017/2018	OVK-besiktning.
2018	Energideklaration.
2018	Omfattande renovering av hiss.

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	413,1	385,0	391,7	369,6	411,0
Värmekostnad kr/kvm Lokal- och bostadsyta är 2 807 kvm	118,9	103,7	113,7	107,7	106,3
El i MWh inkl. hushållsel	128,3	123,2	123,3	127,2	130,7
Vatten i kbm Kubikmeter per lägenhet	3 151 57	2 799 51	2 888 53	3 135 57	3 008 55

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg.

- Energideklaration gjordes 2018-10-03.
- OVK slutfördes under 2018.
- Omfattande hissrenovering.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes under hösten av styrelsen och Riksbyggen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % fr. o m 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 815,27 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 55 bostadsrätter har under året 5 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (58). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 287	2 350	2 258	2 255	2 253
Resultat efter finansiella poster	11	120	-539	-267	46
Balansomslutning (tkr)	17 103	17 562	15 293	15 813	16 284
Eget kapital (tkr)	3 042	3 031	2 911	3 450	3 717
Soliditet (%)	18	17	19	22	23
Taxeringsvärde (tkr)	21 630	21 630	21 630	17 887	17 887
-varav byggnad (tkr)	16 800	16 800	16 800	14 600	14 600
Likviditet (%)	0,3	1,5	0,3	0,7	0,8
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	815	799	799	799	799
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	687	687	687	687	687
Total låneskuld (tkr)	13 449	13 941	11 383	11 775	11 867
Låneskuld (kr/kvm*)	4 822	4 999	4 081	4 222	4 255
Underhållsfond (tkr)	505	640	412	1 138	1 652
Avskrivning (kr/kvm*)	131	131	110	123	123
Räntekostnader (kr/kvm*)	62	59	49	47	118

*Bostadsrättsyta

Likviditeten år 2018 sjunker eftersom de lån med slutförfall inom 12 månader numera redovisas som kortfristiga lån.

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 139	900 512	639 550	1 295 782	120 177
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	120 177	-120 177
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-484 146	484 146	
Årets resultat					10 813
Belopp vid årets utgång	75 139	900 512	505 404	1 550 105	10 813



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Spelet i Västervik
Org nr 733600-0786

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 350 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 187 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	1 415 958,99
Årets resultat	10 812,53
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-350 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	484 146,00
Summa till stämmans förfogande	1 560 917,52

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 560 917,52
-------------------------	---------------------

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 286 732	2 350 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 939	0
Summa rörelseintäkter		2 366 671	2 350 355

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 035 828	-1 044 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 352	-408 499
Underhåll enligt plan	Not 6	-484 146	-122 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 857	-123 184
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-366 338	-366 338
Summa rörelsekostnader		-2 183 522	-2 064 331

Rörelseresultat

183 150 286 023

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 337	-165 898
Summa finansiella poster		-172 337	-165 846

Årets resultat

10 813 120 177

Tilläggsupplysning

Årets resultat	10 813	120 177
Reservering till fond för yttre underhåll	-350 000	-350 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	484 146	122 250
Överföring till balanserat resultat	144 959	-107 573

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	15 593 705	15 960 043
	<u>15 593 705</u>	<u>15 960 043</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

15 594 205	15 960 543
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 422 645	1 546 283
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

2	0
---	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	83 791	52 765
	<u>1 506 438</u>	<u>1 599 048</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kassa

2 000	2 000
-------	-------

Summa kassa och bank

<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
--------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

1 508 438	1 601 048
------------------	------------------

Summa tillgångar

17 102 643	17 561 591
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 139	75 139
Upplåtelseavgifter	900 512	900 512
Fond för yttre underhåll	505 404	639 550
Summa bundet eget kapital	1 481 055	1 615 201

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 550 105	1 295 782
Årets resultat	10 813	120 177
Summa fritt eget kapital	1 560 918	1 415 959

Summa eget kapital

Not 12 **3 041 972** **3 031 160**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 102 740	13 486 377
Summa långfristiga skulder		9 102 740	13 486 377

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 346 141	454 488
Medlemmarnas inre fond	Not 14	159 283	150 038
Leverantörsskulder		107 168	163 324
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 030	5 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 886	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	337 423	268 948
Summa kortfristiga skulder		4 957 931	1 044 054

Summa skulder

14 060 671 **14 530 431**

Summa eget kapital och skulder

17 102 643 **17 561 591**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,06% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på nyinvestering 2017 görs med 4%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 384 688 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 273 808	2 229 204
	Hysesintäkt lokaler	12 360	12 360
	Hysesintäkt övrigt	4 650	3 600
	Avsatt till inre fond	-9 996	-9 998
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 910	2 688
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	112 500
		2 286 732	2 350 355
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	79 939	0
		79 939	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-40 104	-117 479
	El	-178 162	-151 535
	Uppvärmning	-333 838	-291 066
	Vatten	-117 656	-101 340
	Renhållning	-67 052	-68 625
	TV, bredband, iptelefoni	-15 777	-15 768
	Obligatoriska besiktningar	-59 665	-61 095
	Serviceavtal	-1 628	-1 566
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 260	-19 912
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-127 071	-120 935
	Försäkringar	-17 668	-18 927
	Fastighetsskatt	-64 890	-64 890
	Ovriga driftskostnader	-4 056	-10 922
		-1 035 828	-1 044 060
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 912
	Förvaltningskostnader	-111 806	-103 576
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 492	-4 256
	Föreningsverksamhet	-411	-1 775
	Kontorsutrustning och -material	0	-97
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-112
	Konsulter	-15 750	-190 095
	Förbrukningsinventarier	-3 799	-1 039
	Medlemsavgifter HSB	-22 379	-21 591
	Stämma och styrelse	-5 577	-14 496
	Kundförluster m m	0	-62 551
		-176 352	-408 499
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-484 146	-122 250
		-484 146	-122 250
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-34 200	-32 600
	Löner extra ersättningar*	-22 725	-24 100
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Ovriga arvoden	0	-2 600
	Ovriga personalkostnader	-3 642	0
	Revisionsarvode	-2 000	-1 000
	Sociala avgifter	-22 290	-26 884
		-120 857	-123 184
	*Avser främst ersättning till styrelsemedlemmar		
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-366 338	-366 338
		-366 338	-366 338



Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 504 747	28 994 815
Årets investering byggnader	0	1 509 932
Ingående anskaffningsvärde mark	88 413	88 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 593 160	30 593 160

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 017 981	-6 651 643
Årets avskrivningar byggnader	-366 338	-366 338
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 384 319	-7 017 981

Nedskrivning byggnader	-7 615 136	-7 615 136
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	15 593 705	15 960 043
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	15 505 292	15 871 630
Bokförda värden mark	88 413	88 413

Fastighetsbeteckning: Spelet 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	16 800 000	4 830 000	21 630 000	21 630 000
		16 800 000	4 830 000	21 630 000	21 630 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	19 766	19 545
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 945	3 942
Förutbetald fastighetsskötsel	30 080	29 278
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 000	0
	83 791	52 765

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 139	900 512	639 550	1 295 782	120 177
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	120 177	-120 177
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-484 146	484 146	
Årets Resultat					10 813
Belopp vid årets utgång	75 139	900 512	505 404	1 550 105	10 813

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,38%	2021-12-30	3 380 407	150 000
Stadshypotek AB	2020-03-01	1,29%	2020-03-01	3 272 317	149 984
Stadshypotek AB	2019-07-30	1,21%	2019-07-30	3 946 157	92 000
Stadshypotek AB	2020-01-30	1,29%	2020-01-30	1 412 500	50 000
Stadshypotek AB	2020-07-30	1,21%	2020-07-30	1 437 500	50 000
				13 448 881	491 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 102 740
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,28%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 967 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 988 961
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett lån hos Stadshypotek har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristig.
Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet kommer att omsättas vid konv.datumet.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	27 721 000	27 721 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	27 721 000	27 721 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	150 038	148 234
Avsättning	9 996	9 998
Uttag	-750	-8 194
	159 283	150 038

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 024	5 413
Slutskatteskuld föregående år	6	1
	5 030	5 414

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 575	900
Arbetsgivaravgifter	1 311	943
	2 886	1 843

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	95 431	75 210
Upplupna räntekostnader	13 894	14 288
Upplupen revision	9 137	8 912
Förutbetalda årsavgifter och hyror	80 198	151 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 763	19 225
	337 423	268 948

Västervik 10/4 2019

Anders Steiner

Berit Tall

Gerd Olsson

Irène Johansson

Marion Vinberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-11

Aino Danesten
Revisor vald av föreningsstämman**Hoda Fakhro**
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Spelet i Västervik, org.nr. 733600-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelet i Västervik 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 Spelet i Västervik 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.

Västervik den 11 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Aino Danesten
Av föreningen vald revisor