



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Floran i Kungälv



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FLORAN I KUNGÄLV

Org. nr: 753300-0373

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 – 2018-12-31

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

BRF Floran är en stabil och välskött bostadsförening i centrala Kungälv. Föreningen skall förvalta sina fastigheter på ett långsiktigt och professionellt sätt och skapa förutsättningar för ett tryggt boende för sina medlemmar.

DET GODA BOENDET

Bostadsrättsföreningen Floran registrerades lördag 1 december 1962. Husen ritades av stadsarkitekten i Kungälv Anders Lidvall (son till den rysk-svenske arkitekten Fredrik Lidvall) och uppfördes 1963–1964. Den första inflyttningen i husen skedde 1964.

1984 gjordes en omfattande fasadrenovering. Denna har nu tjänat ut sin tid och ett byte av fasaden gjordes under 2018. 2001 utfördes en inglasning av de befintliga balkongerna.

I vår föreningslokal ”Pannrummet” på Floragatan 2 träffas medlemmarna för en gemensam kopp kaffe i Café Floran några gånger per månad. Två gånger per år har vi även gemensam städdag för våra utemiljöer då vi passar på att umgås och tex grillar korv och fikor. I anslutning till julen brukar vi även ha en ”glögg-kväll” i vårt pannrum. Fritidsgruppen har lotteri, bjuder på julfika och glögg.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Floran i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Floran i Kungälv är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Violen 7 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 72 st lägenheter, 24 st garage och 51 st P-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kungälv. Västra Götalands, Kungälv Kommun.


Totala lägenhetsytan är 4 786,50 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Floragatan 2, 4 och 6.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 72 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st	-	1 rum och kök
6 st	-	2 rum och kök
33 st	-	3 rum och kök
12 st	-	4 rum och kök

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 651 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 658 kr/m².

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Under verksamhetsåret har vi renoverat våra fasader och entréer som har fått ett nytt uppfräschat utseende.

Under året har följande reparationer gjorts

Erforderligt underhåll och reparationer har skett där behov uppstått.

Under året har följande investeringar gjorts

Under året har en ny tvättmaskin på Floragatan 2 köpts in samt investering i nya fasader.

Förväntad framtida utveckling

Under 2019 kommer vi att byta all EL i våra hus (lägenheter, trapphus, källarförråd samt tvättstugor) detta enligt underhållsplan. Dessutom så kommer också att byta en värmekulvert mellan våra tre huskroppar för kall och varmvatten, telefoni, värme samt bredband även detta enligt underhållsplanen.

Längre fram så kommer vi även renovera och göra om våra utemiljöer så att dessa får en tydligare koppling till utseendet till våra nya fasader. Anlägga nya gemensamma ytor och se över belysningen på våra gårdar. M

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 / 5 2018. I stämman deltog 36 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 94 medlemmar samt vid årets slut 90. Tillkommande medlemmar under året har varit 10 samt avgående 13.

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Pär Rahmqvist / Lars Bolsing	ordförande
Lars Bolsing / Pär Rahmqvist	vice ordförande
Kerstin Brunsten Garellik	sekreterare
Gustaf Svensson	ledamot
Dan Hoff	ledamot
Kjell Jönsson (Q3 & Q4)	ledamot
Ulf Ericsson	utsedd av HSB-förening
David Dahlin (Q1 & Q2)	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Lars bolsing, Pär Rahmqvist och Kerstin Brunsten Garellik

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Bolsing, Dan Hoff, Gustaf Svensson, Kerstin Brunsten Garellik, två i förening.

Revisorer har varit Jan Börjesson med Kenneth Frii som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Dan Hoff (ordinarie) och Pär Rahmqvist (suppleant), vald inom styrelsen.

Valberedning har varit Linda Rahmqvist (sammankallande), Cia Hansson och Kenneth Frii vald av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 314	3 287	3 242	3 068	2 955
Resultat efter finansiella poster	571	1 219	982	1 007	809
Balansomslutning	22 469	9 099	7 882	6 805	5 803
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	651	645	639	603	580
Underhållsfond	6 570	5 462	4 556	3 573	2 798
Soliditet i %	38,9%	89,6%	88,0%	87,5%	85,2%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	604 780	0	0	604 780
Fond för yttre underhåll	5 461 832	827 663	280 439	6 569 934
S:a bundet eget kapital	6 066 612	827 663	280 439	7 174 714
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	869 332	390 892	-280 439	979 785
Årets resultat	1 218 555	-1 218 555	570 530	570 530
S:a ansamlad vinst/förlust	2 087 887	-827 663	290 091	1 550 315
S:a eget kapital	8 154 499	0	570 531	8 725 030

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt disposition ur med -19 561 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir en avsättning till underhållsfonden med 280 439 kr.

ms

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.
Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	979 785
Årets resultat	<u>570 530</u>
	1 550 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 550 315
---------------------	-----------

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 570 530 kr från 979 785 kr till 1 550 315 kr.

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. ms



Org Nr: 753300-0373

HSB Brf Floran i Kungälv

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 313 572	3 286 950
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 773	0
Summa rörelseintäkter		3 322 345	3 286 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 761 774	-1 546 741
Underhållskostnader	Not 4	-19 561	-72 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 610	-193 871
Personalkostnader	Not 6	-206 807	-191 885
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-345 854	-69 684
Summa rörelsekostnader		-2 493 606	-2 074 518
Rörelseresultat		828 739	1 212 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 107	6 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-268 316	0
Summa finansiella poster		-258 209	6 123
Årets resultat		570 530	1 218 555 <i>nr</i>

**HSB Brf Floran i Kungälv****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 13 654 671 1 560 041

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående ombyggnader

Not 13 0 307 735

13 654 671 1 867 776*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 655 171 1 868 276**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 1 499 3 927

Övriga fordringar

Not 16 967 902 2 088 989

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 144 668 137 595

1 114 069 2 230 511

Kortfristiga placeringar

Not 18 7 700 000 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

8 814 069 7 230 511**Summa tillgångar****22 469 240 9 098 787**

m



Org Nr: 753300-0373

HSB Brf Floran i Kungälv**Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

604 780

604 780

Underhållsfond

6 569 934

5 461 832

7 174 7146 066 612*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

979 785

869 332

Årets resultat

570 530

1 218 555

1 550 3152 087 887

Summa eget kapital

8 725 030**8 154 499****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

11 542 500

0

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

300 000

0

Leverantörsskulder

1 250 715

358 865

Skatteskulder

8 766

10 233

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

203 971

200 911

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

438 259

374 279

2 201 711944 287

Summa skulder

13 744 211**944 287****Summa Eget kapital och skulder****22 469 240****9 098 787** *nr*



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,51%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

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. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastighet och skall därför ej beskattas.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Handwritten signature



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 123 648	3 092 532
Hyror	188 676	193 001
Övriga intäkter	1 248	1 417
	3 313 572	3 286 950
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter, avser fakturerade kostnader till boende	8 773	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	238 216	235 882
Reparationer	259 286	51 084
El	121 510	107 241
Uppvärmning	527 069	568 243
Vatten	172 941	184 618
Sophämtning	128 660	132 593
Övriga avgifter	67 737	64 790
Förvaltningsarvoden	176 120	160 600
Övriga driftskostnader	70 235	41 690
	1 761 774	1 546 741
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	13 873	2 409
VVS	0	6 526
El och tele	0	2 357
Byggnad utvändigt	5 688	0
Marktyor	0	7 500
Utrustning	0	53 545
	19 561	72 337
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	107 688	103 080
Medlemsavgifter	27 600	54 105
Övriga externa kostnader	24 322	36 686
	159 610	193 871
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 083	56 761
Sammanträdesersättningar	61 214	54 686
Revisorsarvode	2 880	2 888
Arvode till valberedning och fritidskommitté	29 920	28 761
Sociala kostnader	30 125	30 228
	172 222	173 324
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	21 411	9 815
Sociala kostnader	4 855	3 284
Övriga personalkostnader	1 825	991
Kurser och konferenser	6 495	4 470
	34 586	18 560
	206 807	191 885
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	345 854	69 684
	345 854	69 684



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	10 107	6 123
	10 107	6 123
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	152 306	0
Övriga finansiella kostnader	116 010	0
	268 316	0
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	570 530	1 218 555
Förslag till avsättning underhållsfond	-300 000	-300 000
Förslag till extra avsättning underhållsfond	0	-600 000
Förslag till disposition underhållsfond	19 561	72 337
Resultat efter underhållspåverkan	290 091	390 892



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 481 799	10 481 799
Årets investeringar	11 336 450	0
Utrangering fasader	-1 104 034	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 818 249	10 481 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 163 983	-9 094 299
Årets avskrivningar	-345 854	-69 684
Utrangering fasader	1 104 034	0
Utgående avskrivningar	-8 405 803	-9 163 983
Bokfört värde byggnader	13 412 446	1 317 816
Bokfört värde mark	242 225	242 225
Bokfört värde byggnader och mark	13 654 671	1 560 041
Taxeringsvärde för fastigheten Violen 7		
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	408 000	408 000
	28 408 000	28 408 000
Mark - bostäder	11 200 000	11 200 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	11 632 000	11 632 000
Taxeringsvärde totalt	40 040 000	40 040 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 027	27 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 027	27 027
Ingående avskrivningar	-27 027	-27 027
Utgående avskrivningar	-27 027	-27 027
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående ombyggnad		
Pågående ombyggnad fasad		
Ingående saldo	307 735	0
Årets nedlagda kostnader	12 132 749	307 735
Omklassificering till byggnader, se not 11	-12 440 484	0
Utgående saldo	0	307 735
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



HSB Brf Floran i Kungälv

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	874	3 927
Övriga kundfordringar	625	0
	1 499	3 927

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	952 740	2 078 917
Skattekonto	5 162	72
Övrigt	10 000	10 000
	967 902	2 088 989

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	141 668	137 057
Upplupna intäkter	3 000	538
	144 668	137 595

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-01-31	3 mån	0,15%	1 500 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-05-31	6 mån	0,20%	5 000 000
HSB Göteborg	2018-05-31	2019-05-31	12 mån	0,25%	1 200 000
					7 700 000
Fastränteplaceringar				7 700 000	5 000 000
				7 700 000	5 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2950199022	2,30%	2028-03-24	5 880 000	240 000
Swedbank Hypotek	2950199030	1,54%	2023-03-24	2 985 000	30 000
Swedbank Hypotek	2950199055	0,57%	2019-03-28	2 977 500	30 000
				11 842 500	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 542 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 342 500
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				12 000 000	0
Varav frigjorda				0	6 284 000




Org Nr: 753300-0373

HSB Brf Floran i Kungälv

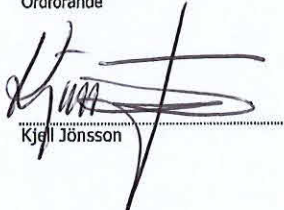
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	0
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	49 098	45 868
Arbetsgivaravgifter	34 483	32 690
Inre fond	117 983	119 946
Övriga kortfristiga skulder	2 407	2 407
	203 971	200 911
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 404	0
Övriga upplupna kostnader	116 324	101 003
Förutbetalda hyror och avgifter	289 531	273 276
	438 259	374 279

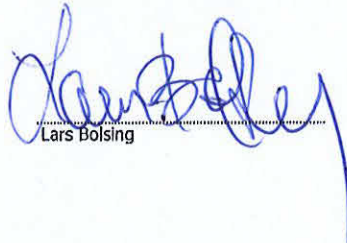
Kungälv 13/3 2019


Per Rahmqvist
Ordförande



Gustaf Svensson


Kerstin Brunsten Garellik


Kjell Jönsson


Lars Bolsing


Dan Hoff


Ulf Ericsson

Vår revisionsberättelse har 19-03-29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BoRevison AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Floran i Kungälv, org.nr. 753300-0373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Floran i Kungälv 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

MB

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 Floran i Kungälv 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kungälv den 29/3 2019



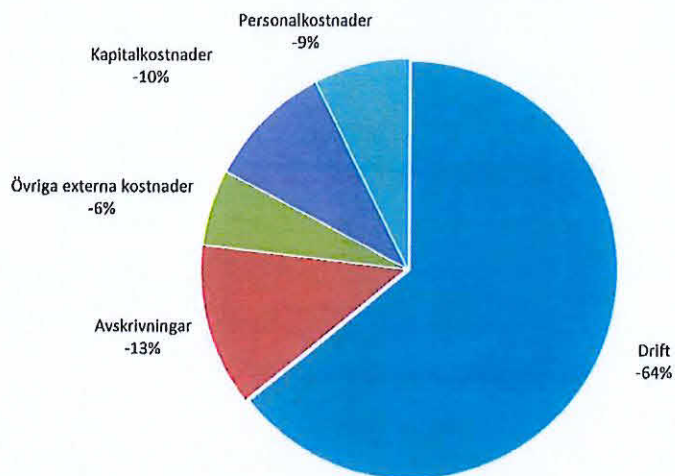
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Börjesson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

