



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Arrendatorn i Falkenberg

Org nr 749000-0572

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 Falkenberg.

Föreningens fastigheter Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4 i Falkenberg bebyggdes åren 1963-1964.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna: Jonsavägen 9 A-B, 12, 14, 16 och Ångsvägen 2, 4, 6.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	166 m <sup>2</sup>
		12 st	2 rok	720 m <sup>2</sup>
		28 st	3 rok	2 240 m <sup>2</sup>
		4 st	4 rok	396 m <sup>2</sup>
		48 st		3 522 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	27 st		

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, nya entrépartier,
- 2013, ny kulvert
- 2012, nya yttertrappor
- 2011, nya säkerhetsdörrar
- 2011-16, byte till ny belysning i hela fastigheten, LED
- 2016, nytt material till torpargrunden för ett bättre klimat samt nya garage och cykelförråd.
- 2017, ny värmekulvert, brandsyn av garage samt radonmätning i fastigheten.

RK



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Under året har föreningen genomfört en OVK-mätning samt målat källaren. Föreningen har också spolat och filmat stammarna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren planerar styrelsen för att renovera avloppsstammar samt byta inkommande elcentraler i trapphus och källare. I budgeten för 2019 har avsatts 350 000 kr till framtida underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 709 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2019-01-01. Därefter uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 723 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 785 574 kr. Föreningen har under året amorterat 138 916 kr.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Internet, Telia

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Vid årets början hade föreningen 60 medlemmar. Under året har 8 tillkommit och 5 avgått. Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett (3 st under 2017).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Olof Arnesson	ledamot, ordförande
Monika Johansson	ledamot, vice ordförande
Erika Frost	ledamot, sekreterare
Hasse Karlsson	ledamot
Hans-Olof Carlsson	ledamot
Jan Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Monica Johansson, Hans Olof Carlsson och Erika Frost.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Olof Arnesson, Hasse Karlsson, Erika Frost och Monika Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsservice har ombesörjts av HSB Förvaltning.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Revisor har varit Uno Johansson vald av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma har varit Sven-Olof Arnesson, med Hasse Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Birgitta Nilsson, sammankallande, och Gert Erlandsson.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 547	2 523	2 441	2 431	2 430
Res. efter finansiella poster, tkr	478	649	-385	-73	380
Soliditet i %	26	20	19	31	31
Balansomslutning, tkr	7 690	7 728	4 666	4 203	4 422
Eget kapital, tkr	2 032	1 554	906	1 291	1 364
Taxeringsvärde, tkr	34 427	34 427	34 427	29 473	29 473
- varav byggnad, tkr	23 617	23 617	23 617	21 700	21 700
Underhållsfond tkr	701	7	336	527	419
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	709	703	682	682	682
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 359	1 398	816	574	616
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	23	15	9	15	24
Belåningsgrad %	14	14	8	7	7

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	422 665	0	7 361	475 537	648 525
Resultatdisposition 2017			436 830	211 695	-648 525
			444 191	687 232	
Avsättning enl underhållsplan 2018			450 000	-450 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2018			-192 768	192 768	
Årets resultat					477 779
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>422 665</b>	<b>0</b>	<b>701 423</b>	<b>430 000</b>	<b>477 779</b>

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	430 000
Årets resultat	477 779
	<u>907 779</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>907 779</u>
	907 779

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

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 547 260	2 523 340
Summa rörelsens intäkter		2 547 260	2 523 340
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 523 707	-1 506 674
Periodiskt underhåll	Not 3	-192 768	-13 170
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 813	-28 438
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-50 424	-75 648
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-192 859	-197 929
Summa rörelsens kostnader		-1 988 571	-1 821 859
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 690</b>	<b>701 481</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		769	807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 679	-53 763
Summa finansiella poster		-80 910	-52 956
<b>Årets resultat</b>		<b>477 779</b>	<b>648 525</b>

AK

**Balansräkning****2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	5 958 349	6 151 208
Mark		232 125	232 125
		<u>6 190 474</u>	<u>6 383 333</u>

Summa anläggningstillgångar 6 190 474    6 383 333

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta		788 664	1 028 402
Övriga fordringar	Not 8	276 516	191 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>133 846</u>	<u>125 570</u>
		1 199 026	1 345 010

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar    Not 10    300 000    0

Summa omsättningstillgångar 1 499 026    1 345 010

**Summa tillgångar** 7 689 500    7 728 343

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF ARRENDATORN I FALKENBERG, 749000-0572

## Balansräkning

2018-12-31 2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

422 665 422 665

Fond för yttre underhåll

701 423 7 361

1 124 088 430 026

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

430 000 475 537

Årets resultat

477 779 648 525

907 779 1 124 062

Summa eget kapital

2 031 867 1 554 088

#### Skulder

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 4 691 178 4 785 574

4 691 178 4 785 574

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 94 396 138 916

Leverantörsskulder

283 176 576 531

Fond för inre underhåll

358 034 371 362

Övriga skulder

Not 13 21 313 31 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 209 536 270 522

966 455 1 388 681

Summa skulder

5 657 633 6 174 255

**Summa eget kapital och skulder**

**7 689 500 7 728 343**

AK

**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 anskaffningsvärdet 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	0,6
Ombyggnader	3,0

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 framåtriktat.

**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.

AK

**Noter**

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

**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 0 kr (0 kr).

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar**

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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	2 497 572	2 476 253
Hyror	89 285	88 893
Övriga intäkter	21 399	19 189
Bruttoomsättning	2 608 256	2 584 335
Avsatt till inre fond	-60 996	-60 996
	<b>2 547 260</b>	<b>2 523 340</b>

**Not 2**

**Driftskostnader**

Fastighetsskötsel och lokalvård	380 265	352 821
Reparationer	156 371	195 161
El	39 123	39 441
Uppvärmning	379 606	362 716
Vatten	117 093	123 859
Sophämtning	57 892	53 819
Kabel-TV, internet	122 492	122 448
Övriga avgifter	30 402	31 443
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 446	73 390
Förvaltningsarvoden	122 355	119 202
Övriga driftskostnader	43 662	32 374
	<b>1 523 707</b>	<b>1 506 674</b>

AK





<b>Noter</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	192 768	13 170
		<b>192 768</b>	<b>13 170</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 913	8 538
	Medlemsavgifter	19 900	19 900
		<b>28 813</b>	<b>28 438</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	28 520	29 556
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	12 065	32 724
	Sociala kostnader	8 839	12 368
		<b>50 424</b>	<b>75 648</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	192 859	197 929
		<b>192 859</b>	<b>197 929</b>

AK



Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 350 539	11 199 875			
Årets investeringar	0	3 150 664			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 350 539	14 350 539			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 199 331	-8 001 402			
Årets avskrivningar	-192 859	-197 929			
Utgående avskrivningar	-8 392 190	-8 199 331			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 958 349</b>	<b>6 151 208</b>			
Taxeringsvärde för Lantarbetaren 1, Lantbrukaren 4 och Rättaren 4					
Byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000			
Byggnad - lokaler	217 000	217 000			
	23 617 000	23 617 000			
Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000			
Mark - lokaler	810 000	810 000			
	10 810 000	10 810 000			
Taxeringsvärde totalt	34 427 000	34 427 000			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	72 151	73 207			
Skattekonto	204 365	117 831			
	<b>276 516</b>	<b>191 038</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 846	125 570			
	<b>133 846</b>	<b>125 570</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,30%	300 000
					<b>300 000</b>

AK

**Noter****Not 11 Skulder till kreditinstitut****2018-12-31****2017-12-31**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	206146	1,90%	2020-10-30	813 780	8 796
Stadshypotek	210075	1,35%	2019-03-27	1 000 000	0
Stadshypotek	212098	1,80%	2022-09-30	2 200 000	0
Stadshypotek	212426	1,54%	2021-10-30	771 794	85 600
				<u>4 785 574</u>	<u>94 396</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**4 691 178**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

4 313 594

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**94 396****138 916****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

4 962 000

4 962 000

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

12 474

18 982

Arbetsgivaravgifter

8 839

12 368

21 31331 350**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

10 427

14 660

Övriga upplupna kostnader

11 500

62 781

Förutbetalda hyror och avgifter

187 609193 081**209 536****270 522**


AK



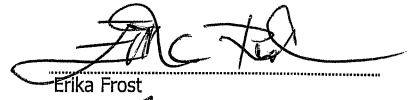
**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

Falkenberg 19 / 2    2019

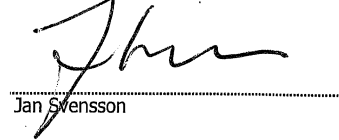
  
Sven-Olof Arnesson

  
Monika Johansson


  
Erika Frost


  
Hasse Karlsson

  
Hans-Olof Carlsson

  
Jan Svensson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 02 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Uno Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Arrendatorn i Falkenberg, org.nr. 749000-0572

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Arrendatorn i Falkenberg 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 revisionsssed 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.

### 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

AK

## 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 Arrendatorn i Falkenberg 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 revisionsssed 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:

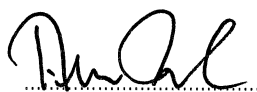
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Falkenberg den 26 / 2 2019



Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Uno Johansson  
Av föreningen vald revisor