



Styrelsen för Hsb:s Brf Duvan

Org.nr: 765000-0537

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Duvan i Kinna

Org nr 765000-0537

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 Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten Duvan 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Duvsgatan 2 och 4 samt Prästgatan 14 och 16 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9	st	1	rok	343,0	m ²
		40	st	2	rok	2 245,5	m ²
		20	st	3	rok	1 398,0	m ²
		6	st	4	rok	537,0	m ²
		75	st			4 523,5	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	3	st			437,0	m ²
Garage	Hysesrätt	13	st				
Carport	Hysesrätt	14	st				
P-platser	Hysesrätt	12	st				
		42	st			437,0	m ²
Totalt		117	st			4 960,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har löpande reparationer utförts i normal omfattning och föreningen har genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renoverat och glasat in balkonger
- Renoverat loftgångar och fasad Duvatan 4
- Byggt om garage till carport
- Byggt nytt garage – 13 platser
- Ny belysning Prästgatan 16A

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i maj 2017.

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

- Underhåll av entrépartier och dörrar

Planerade åtgärder ska delvis finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 582 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7% från och med 2019-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 000 000 kr. Nästa års beräknade amortering är 40 000 kr vilket ger en amorteringstakt på 50 år. Föreningen har ett byggkreditiv som uppgår till 11 000 000 kr på bokslutsdagen.

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

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. På stämman deltog 33 medlemmar. Extrastämma hölls 2018-06-19, där togs beslut 2 av 2 gällande nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 88 (fg år 84) medlemmar, 15 st medlemmar har utträtt och 19 har tillkommit. 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. ⁸⁾

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Tony Ragnarsson	ordförande
Esko Nieminen	vice ordförande
Kirsti Peltonen	sekreterare
Ingrid Åstrand	ledamot
Pernilla Kohlman	ledamot
Robin Andersson	ledamot
Anders Dalbrekt	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Tony Ragnarsson och ledamöterna Esko Nieminen och Ingrid Åstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingrid Åstrand, Tony Ragnarsson, Kirsti Peltonen och Pernilla Kohlman, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Simon Ryndal, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Tony Ragnarsson.

Valberedning har varit Petter Johansson, sammankallande och Viktor Bengtsson.

Föreningen har under året ordnat kaffeservering för boende, trädgårdsfest samt "tackfest" för byggare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 177	2 816	2 762	2 696	2 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	537	204	281	231
Soliditet, %	25	63	56	48	44
Balansomslutning, tkr	20 486	8 005	7 987	9 001	9 142
Eget kapital, tkr	5 105	5 026	4 489	4 285	4 004
Taxeringsvärde, tkr	29 178	29 178	29 178	26 838	26 838
- varav byggnad, tkr	21 346	21 346	21 346	20 885	20 885
Underhållsfond tkr	3 765	3 005	2 936	2 938	2 824
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	582	530	516	496	484
Bankskuld kr/m ²	2 621	429	459	775	848
Belåningsgrad, %	44	7	9	14	16
Räntekostnader kr/m ²	40	10	18	24	30

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	242 150	0	3 005 364	1 241 804	536 794
Resultatdisp enl stämmobeslut -17			392 469	144 325	-536 794
			3 397 833	1 386 129	
Avsättn enl plan yttre underhåll -18			492 000	-492 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -18			-124 850	124 850	
Årets resultat					78 643
Belopp vid årets slut	242 150	0	3 764 983	1 018 979	78 643

Föreningen äger 2 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	<u>6 330</u>
Belopp vid årets slut	6 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 386 129
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-492 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	124 850
Årets resultat	<u>78 643</u>
	1 097 622

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 097 622</u>
	1 097 622

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 764 983 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ⁸⁾



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 176 688	2 815 738
Summa rörelsens intäkter		3 176 688	2 815 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 055 028	-1 906 072
Periodiskt underhåll		-124 850	-78 531
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 700	-37 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-100 580	-90 614
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-583 399	-117 580
Summa rörelsens kostnader		-2 901 557	-2 230 397
Rörelseresultat		275 131	585 341
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 720	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 208	-49 583
Summa finansiella poster		-196 488	-48 547
Årets resultat		78 643	536 794
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		78 643	536 794
Reservering till fond för yttre underhåll		-492 000	-471 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		124 850	78 531
Resultat efter fondförändring		-288 507	144 325 ¹⁾

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

Byggnader	Not 6	19 128 590	4 890 916
Mark		63 585	63 585
Markanläggningar	Not 7	301 452	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	208 822
		<u>19 493 627</u>	<u>5 163 323</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>19 494 127</u>	<u>5 163 823</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 106	0
Avräkningskonto HSB Göta		728 914	960 551
Övriga fordringar	Not 10	59 197	18 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>195 760</u>	<u>187 816</u>
		<u>991 977</u>	<u>1 167 253</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	0	1 673 612
		<u>0</u>	<u>1 673 612</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>991 977</u>	<u>2 840 865</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar**20 486 104 8 004 688^{m)}**

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

Medlemsinsatser

242 150

242 150

Fond för yttre underhåll

3 764 983

3 005 364

4 007 133

3 247 514

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 018 979

1 241 804

Årets resultat

78 643

536 794

1 097 622

1 778 598

Summa eget kapital

5 104 755

5 026 112

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

12 960 000

1 896 413

12 960 000

1 896 413

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

40 000

231 150

Leverantörsskulder

1 627 792

215 507

Fond för inre underhåll

220 468

237 882

Övriga skulder

Not 13

28 021

1 289

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

505 068

396 335

2 421 349

1 082 163

Summa skulder

15 381 349

2 978 576

Summa eget kapital och skulder**20 486 104****8 004 688**

Noter

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,2
Markanläggning	3,3

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 framtåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 426 892 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.

Noter

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

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	2 632 860	2 393 472
	Årsavgifter, lokaler	106 560	96 876
	Hyrer	413 001	212 347
	Övriga intäkter	59 048	117 126
	Bruttoomsättning	3 211 469	2 819 821
	Hysesbortfall	-34 781	-2 166
	Avsatt till inre fond	0	-1 917
		3 176 688	2 815 738

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	499 786	499 929
	Reparationer	161 600	58 366
	El	83 813	97 260
	Uppvärmning	560 105	579 647
	Vatten	217 185	189 133
	Sophämtning	124 552	114 411
	Kabel-TV	39 809	39 794
	Fastighetsförsäkring	53 146	50 736
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	98 580	98 580
	Förvaltningsarvoden	156 387	152 358
	Övriga driftskostnader	60 065	25 858
		2 055 028	1 906 072

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	8 800	8 700
	Medlemsavgifter	28 900	28 900
		37 700	37 600

Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 500	45 600
	Vicevärdsarvode	12 000	12 000
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	20 100	14 471
	Sociala kostnader	20 980	16 543
		100 580	90 614

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	573 004	117 580
	Markanläggningar	10 395	0
		583 399	117 580

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 594 088	11 594 088
Årets investeringar	14 810 678	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 404 766	11 594 088

Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 703 173	-6 585 593
Årets avskrivningar	-573 003	-117 580
Utgående avskrivningar	-7 276 176	-6 703 173

Utgående bokfört värde	19 128 590	4 890 915
-------------------------------	-------------------	------------------

Taxeringsvärde för Duvan 2

Byggnad - bostäder	20 400 000	20 400 000
Byggnad - lokaler	946 000	946 000
	21 346 000	21 346 000

Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	632 000	632 000
	7 832 000	7 832 000

Taxeringsvärde totalt	29 178 000	29 178 000
-----------------------	------------	------------

Not 7 Markanläggningar

Årets investeringar	311 847	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	311 847	0

Årets avskrivningar	-10 395	0
Utgående avskrivningar	-10 395	0

Bokfört värde	301 452	0
----------------------	----------------	----------

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	208 822	0
Årets investering	14 913 703	208 822
Omfört till byggnad	-14 810 678	0
Omfört till markanläggningar	-311 847	0
Utgående anskaffningsvärde	0	208 822

Pågående nyanläggning avsåg fasadarbeten, renovering och inglasning av balkonger samt byggnation av garage.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran	4 094	4 094
Skattekonto	55 103	14 792
	59 197	18 886

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	0	581 159
Nordea	0	1 092 453
	0	1 673 612 ^{R)}

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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparb Sjuhärad AB	6553132892	0,87%	2021-08-30	2 000 000	40 000
				2 000 000	40 000

Byggekreditiv Föreningssparbanken Sjuhärad.
Uppgår 2018-12-31 till 11 000 000 kr

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 960 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 800 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **40 000 231 150**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 11 684 000 11 684 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	12 693	630
Arbetsgivaravgifter	14 190	659
Övriga kortfristiga skulder	1 138	0
	28 021	1 289

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	88 077	3 670
Övriga upplupna kostnader	121 937	145 950
Förutbetalda hyror och avgifter	295 054	246 715
	505 068	396 335

Kinna

114

2019


Tony Ragnarsson


Esko Nieminen


Ingrid Åstrand

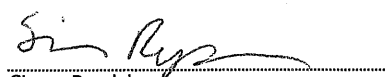

Kirsti Peltonen


Pernilla Kohlman


Robin Andersson


Anders Dalbrekt

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Simon Ryndal


Malin Johansson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Duvan i Kinna, org.nr. 765000-0537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Duvan i Kinna för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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. m)

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 Duvan i Kinna 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 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.

Kinna den 11/4 2019



Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Simon Ryndal

Av föreningen vald revisor