

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gästgivaregården i Falkenberg

Org nr 749000-0523

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 fastighet Gästgivaregården 16 i Falkenberg bebyggdes åren 1969-1970.

På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna:
Hamngatan 3 B-C, Storgatan 44 A-C, Hallanäsgatan 1 A-B och 3 A-B.

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	2 st	1 roks	48 m ²
		20 st	1 rokv	733 m ²
		8 st	2 rok	475 m ²
		36 st	3 rok	2 833 m ²
		10 st	4 rok	956 m ²
		5 st	5 rok	577 m ²
		81 st		5 622 m ²
Lokaler	Hyresrätt	1 st		110 m ²
Garage	Hyresrätt	72 st		
Totalt				5 732 m ²

Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte till säkerhetsdörrar och postboxar
- 2014, byte av tak och isolering vind, Storgatan 44
- 2014, ny tvättutrustning
- 2014, renovering av gästlägenhet och styrelserum
- 2012, ny garageventilation
- 2012, nya hissar Hamngatan 3B och 3C.
- 2017, ny styrreglering av värmesystemet och ny värmeväxlare
- 2018, ny garagebelysning

AK





Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen.

Under hösten 2018 påbörjades arbetet med stambyte, vilket beräknas vara klart i maj 2019 och är kostnadsberäknat till cirka 22,4 miljoner kronor exkl. mervärdesskatt.

Arbetet inleddes med att en projekteringsgrupp tillsattes bestående av 2 personer från föreningens styrelse, en arkitekt, en EI- och en VVS-konsult samt projekteringsledaren.

Projekteringen skedde från februari till november 2017, som ledde till en anbudsförfrågan i december 2017. Upphandling av entreprenör resulterade i att avtal skrevs med NCC.

Under entreprenadtiden genomförs, i takt med färdigställandet, besiktning av de badrum som har byggts om. Dessutom genomförs regelbundna byggmöten, där en representant för föreningen deltar.

I budgeten för 2019 har avsatts 700 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 747 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Vid årets början hade föreningen 103 medlemmar. Under året har 9 tillkommit och 7 avgått.

Föreningen hade vid årets slut 105 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett (8 st. under 2017).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ove Johansson	ledamot, ordförande
Carl-Axel Hemgård	ledamot, vice ordförande
Maria Almgren	ledamot, sekreterare
Anders Enlund	ledamot
Åsa Davidsson-Lorick	ledamot
Christer Göstasson	ledamot, utsedd av HSB Göta

Håkan Bergström

suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carl-Axel Hemgård, Anders Enlund och Åsa Davidsson-Lorick.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Johansson, Carl-Axel Hemgård, Anders Enlund och Åsa Davidsson-Lorick, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Fastighetsförvaltning Göta. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning Göta, trappstädningen av Roys Fönsterputs & Städ och trädgårdsskötsel av Felix Lundgrens Plantskola AB.

Revisor har varit Mats Dahlgren med Thomas Blockgren som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Ove Johansson med Carl-Axel Hemgård som ersättare.

Valberedning har varit Lars-Göran Lind, sammankallande och Mats Ahlmark.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 596	4 498	4 294	4 086	4 031
Res. efter finansiella poster, tkr	1 315	2 176	1 631	350	-747
Soliditet i %	31	91	90	91	90
Balansomslutning, tkr	38 326	11 819	9 479	7 614	7 338
Eget kapital, tkr	12 025	10 741	8 565	6 934	6 584
Taxeringsvärde, tkr	54 152	54 152	54 152	43 792	46 792
- varav byggnad, tkr	38 330	38 330	38 330	35 286	35 286
Underhållsfond tkr	6 221	5 643	3 135	3 276	4 462
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	747	725	690	657	644
Bankskuld kr/m ² *	3838				
Räntekostnader kr/m ² *	16				
Belåningsgrad i %*	41				

*Lån upptogs under 2018 varför nyckeltal för bankskuld, räntekostnader och belåningsgrad inte finns med under föregående år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 750	44 100	5 643 017	1 678 491	2 176 251
Resultatdisposition 2017			150 000	2 026 251	-2 176 251
			5 793 017	3 704 742	
Avsättning enl underhållsplan 2018			820 000	-820 000	
Ianspråkt. underhållsfond 2018			-391 982	391 982	
Årets resultat					1 314 538
Belopp vid årets slut	1 199 750	44 100	6 221 035	3 276 724	1 314 538

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 276 724
Årets resultat	1 314 538
	<u>4 591 262</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 591 262
	<u>4 591 262</u>

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

AK



HSB - där möbblerna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 596 450	4 497 808
Summa rörelsens intäkter		4 596 450	4 497 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 616 593	-2 060 681
Periodiskt underhåll	Not 3	-391 982	-26 042
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 713	-38 338
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-112 720	-140 633
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 116	-74 116
Summa rörelsens kostnader		-3 234 124	-2 339 810
Rörelseresultat		1 362 327	2 157 999
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 235	18 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 024	0
Summa finansiella poster		-47 789	18 252
Årets resultat		1 314 538	2 176 251

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7 2 406 887 2 481 003
 849 490 849 490

Mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 24 260 963 1 089 591
 27 517 340 4 420 084

Summa anläggningstillgångar

27 517 340 4 420 084

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

10 314 584 2 011 510

Övriga fordringar

Not 9 362 125 260 239

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 132 194 127 519
 10 808 903 2 399 268

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

10 808 903 7 399 268

Summa tillgångar

38 326 242 11 819 352

PK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Balansräkning

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 199 750	1 199 750
Upplåtelseavgifter	44 100	44 100
Fond för yttre underhåll	6 221 035	5 643 017
	<u>7 464 885</u>	<u>6 886 867</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 276 724	1 678 491
Årets resultat	1 314 538	2 176 251
	<u>4 591 262</u>	<u>3 854 742</u>

Summa eget kapital 12 056 147 10 741 609

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut Not 11 21 700 000 0
21 700 000 0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut Not 12 300 000 0
Leverantörsskulder 3 712 920 535 885
Fond för inre underhåll 54 765 54 765
Övriga skulder Not 13 87 392 94 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 14 415 018 392 816
4 570 096 1 077 743

Summa skulder 26 270 096 1 077 743

Summa eget kapital och skulder **38 326 242** **11 819 352** *AK*



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

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 anskaffningsvärden 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	1,1

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.

Fond för yttre underhåll

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

AK

**Noter**

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

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 672 458 kr (672 458 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	4 197 396	4 075 392
Hyror	334 752	340 484
Elintäkter	2 400	2 400
Övriga intäkter	61 902	79 532
	4 596 450	4 497 808

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	279 233	238 226
Reparationer	361 404	179 117
El	110 162	102 767
Uppvärmning	711 242	668 424
Vatten	183 519	202 720
Sophämtning	118 306	117 332
Kabel-TV, internet	228 241	226 873
Övriga avgifter	48 276	49 929
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	127 254	125 450
Förvaltningsarvoden	102 921	100 257
Övriga driftskostnader	346 036	49 586
	2 616 593	2 060 681

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	391 982	26 042
		391 982	26 042
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	8 913	8 538
	Medlemsavgifter	29 800	29 800
		38 713	38 338
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	83 800	89 330
	Revisorsarvode	5 000	4 250
	Löner och andra ersättningar	2 960	23 184
	Sociala kostnader	20 960	23 869
		112 720	140 633
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	74 116	74 116
		74 116	74 116

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1969	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 986 510	6 986 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 986 510	6 986 510
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 505 507	-4 431 391
Årets avskrivningar	-74 116	-74 116
Utgående avskrivningar	-4 579 623	-4 505 507
Utgående bokfört värde	2 406 887	2 481 003
Taxeringsvärde för Gästgivaregården 16		
Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	1 330 000	1 330 000
	38 330 000	38 330 000
Mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	15 832 000	15 832 000
Taxeringsvärde totalt	54 162 000	54 162 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 089 591	0
Årets investering	23 171 371	1 089 591
Utgående anskaffningsvärde	24 260 963	1 089 591
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	82 791	84 595
Skattekonto	279 334	175 644
	362 125	260 239
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 194	127 519
	132 194	127 519

R



Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	454035	1,75%	2023-09-30	7 000 000	140 000
Stadshypotek	469208	0,95%	2019-12-05	7 000 000	0
Stadshypotek	469304	1,87%	2024-12-01	8 000 000	160 000
				22 000 000	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 700 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				22 000 000	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				26 640	31 729
Arbetsgivaravgifter				20 349	22 145
Övriga kortfristiga skulder				40 403	40 403
				87 392	94 277
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				42 149	0
Övriga upplupna kostnader				8 000	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter				364 869	384 816
				415 018	392 816

AK



HSB - din möjlighet att bo

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Falkenberg 26/3 2019

Ove Johansson

Carl-Axel Hemgård

Maria Almgren

Anders Enlund

Åsa Davidsson Lorick

Christer Gostasson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mats Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gästgivaregården i Falkenberg, org.nr. 749000-0523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gästgivaregården 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. Revisorerans 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 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 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 Gästgivaregården 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.

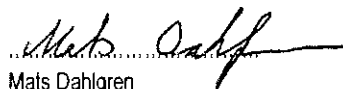
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 18/4 2019



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Dahlgren
Av föreningen vald revisor