

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg

Org nr 749000-0549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 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	26st	1	rok		1 169m ²
	63st	2	rok		3 695m ²
	88st	3	rok		6 920m ²
	33st	4	rok		3 102m ²
	6st	5	rok		663m ²
	216st				15 549m ²
Garage	Hyresrätt	147st			
P-platser	Hyresrätt	147st			
Totalt					15 549m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat solceller för elproduktion (ca 1.000 kvm), byte av kulvertar för värme och varmvatten.

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Under året har 2 st. gavelväggar tilläggsisolerats samt fått nytt tegel, torktumlare och torkskåp har bytts i en tvättstuga, omläggning av asfalt, rivning och nybyggnad av garage.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de närmaste åren kommer föreningen att fortsätta med tilläggsisolering av gavelväggar, byte av kall- och varmvattenledningar, byte av utrustning i tvättstugorna, byte av takfläktarna med värmeåtervinning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 646kr/m² bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2018 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 789 652 kr. Under året har föreningen amorterat 492 704 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
Telia, internet-telefon och TV
Trappstädning, Samhall

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. Extra stämma hölls 2017-10-03 och 2017-11-01, då enhälligt beslut togs att anta nya normalstadgar 2011, version 5. Inga nya stadgar är registrerade på bolagsverket.

Föreningen hade vid årets slut 267 medlemmar (fg år 264 st). 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 26 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Britt Svensson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot

Karin Grönvall
Maritha Bengtsson

ledamot
ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Blom, Kenneth Svensson, Eivor Jakobsson och Britt Svensson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Karin Grönvall, Ingvar Henriksson och Britt Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel i egen regi och trappstädning har ombesörjts av Samhall.

Revisor har varit Poul Hansen med Gunnar Petterson som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning har varit Bengt Johansson, Leif Nordström och Maj-Britt Björkman.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	11 533	11 342	11 199	10 869	10 279
Res. efter finansiella poster, tkr	1 216	455	731	795	-572
Soliditet i %	52	51	51	46	43
Balansomslutning, tkr	24 241	22 257	21 665	21 980	21 685
Eget kapital, tkr	12 612	11 397	10 942	10 211	9 413
Taxeringsvärde, tkr	144 974	144 974	125 305	125 305	125 305
- varav byggnad, tkr	103 724	103 724	94 205	94 205	94 205
Underhållsfond tkr	4 997	4 874	4 502	4 746	5 696
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	646	646	633
Bankskuld kr/m ²	437	469	501	532	564
Räntekostnader kr/m ²	12	12	15	17	20

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	4 873 730	2 835 525	452 042
Reservering till yttre underhåll -16			2 000 000		-2 000 000
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-1 876 778		1 876 778
Överföring till balans resultat				331 410	-331 410
Årets resultat					1 215 608
Belopp vid årets slut	1 374 030	1 858 850	4 996 952	3 166 935	1 215 608

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 166 935
Årets resultat	<u>1 215 608</u>
	4 382 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	2 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underh. motsvarande årets kostnad	-1 840 128
Balanserad vinst	<u>4 022 671</u>
	4 382 543

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 356 824 kr.

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



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 532 589	11 326 511
Summa rörelsens intäkter		11 532 589	11 326 511
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 521 153	-6 109 819
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 840 128	-1 876 778
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 163	-85 738
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 137 045	-1 053 830
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 569 086	-1 566 175
Summa rörelsens kostnader		-10 153 575	-10 692 340
Rörelseresultat		1 379 014	634 171
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 384	6 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 789	-185 913
Summa finansiella poster		-163 405	-179 539
Årets resultat		1 215 608	454 632
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 215 608	454 632
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 200 000	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 840 128	1 876 778
Resultat efter fondförändring		855 736	331 410

W

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	13 751 003	15 136 503
Mark		537 600	537 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	568 120	664 900
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	4 321 056	328 430
		<u>19 177 779</u>	<u>16 667 433</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 177 779</u>	<u>16 667 433</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 361	5 014
Avräkningskonto HSB Göta		2 135 492	2 147 968
Övriga fordringar	Not 10	698 471	200 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	219 716	236 091
		<u>3 063 040</u>	<u>2 589 180</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	3 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 063 040</u>	<u>5 589 180</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**24 240 819 22 256 614**

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 374 030

1 374 030

Upplåtelseavgifter

1 858 850

1 858 850

Fond för yttre underhåll

4 996 952

4 873 730

8 229 8328 106 610*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 166 935

2 835 525

Årets resultat

1 215 608

454 632

4 382 5433 290 157

Summa eget kapital

12 612 37511 396 767**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 305 848

6 798 652

6 305 8486 798 652*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

492 704

492 704

Leverantörsskulder

2 384 612

981 321

Fond för inre underhåll

1 158 056

1 450 691

Övriga skulder

Not 15

266 550

102 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 020 674

1 033 603

5 322 5974 061 195

Summa skulder

11 628 44510 859 847**Summa eget kapital och skulder****24 240 819****22 256 614**

Noter

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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	3,0
Inventarier	20,0

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.

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 1 315 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 15 429 877.

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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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	10 047 012	10 047 021
	Hyror	815 046	730 421
	Elintäkter	638 200	650 704
	Övriga intäkter	97 332	158 368
	Bruttoomsättning	11 597 590	11 586 514
	Avsatt till inre fond	-65 001	-260 003
		11 532 589	11 326 511
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	327 619	313 767
	Reparationer	564 662	988 843
	El	613 928	634 257
	Uppvärmning	1 539 492	1 731 632
	Vatten	710 753	660 001
	Sophämtning	312 345	299 864
	Kabel-TV, internet	557 857	557 839
	Övriga avgifter	121 776	106 389
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	313 780	303 628
	Förvaltningsarvoden	395 607	379 440
	Övriga driftskostnader	63 334	134 159
		5 521 153	6 109 819
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 840 128	1 876 778
		1 840 128	1 876 778
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 863	15 438
	Medlemsavgifter	70 300	70 300
		86 163	85 738



Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	<u>2</u>	<u>2</u>
		2	2
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	129 500	129 500
	Vicevärdsarvode	4 800	0
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	5 245	13 500
	Sociala kostnader	<u>19 365</u>	<u>26 182</u>
		163 910	174 182
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	608 543	524 263
	Sociala kostnader	214 907	194 063
	Uttagsskatt	<u>149 685</u>	<u>161 322</u>
		973 135	879 648
	Totalt	1 137 045	1 053 830
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 385 500	1 385 500
	Inventarier	<u>183 586</u>	<u>180 675</u>
		1 569 086	1 566 175

14



Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 260 375	42 673 375
Årets investeringar	0	3 587 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 260 375	46 260 375

Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 123 872	-29 738 372
Årets avskrivningar	-1 385 500	-1 385 500
Utgående avskrivningar	-32 509 372	-31 123 872

Utgående bokfört värde **13 751 003** **15 136 503**

Taxeringsvärde för Vindilen 1

Byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	724 000	724 000
	103 724 000	103 724 000

Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	2 250 000	2 250 000
	41 250 000	41 250 000

Taxeringsvärde totalt 144 974 000 144 974 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	903 375	72 250
Årets investeringar	86 806	831 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	990 181	903 375

Ingående avskrivningar	-238 475	-57 800
Årets avskrivningar	-183 586	-180 675
Utgående avskrivningar	-422 061	-238 475

Bokfört värde **568 120** **664 900**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	328 430	4 198 343
Nya garage	3 992 626	-3 869 913
Utgående anskaffningsvärde	4 321 056	328 430

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran	282 322	131 770
Skattekonto	416 149	68 337
	698 471	200 107

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	219 716	236 091
	219 716	236 091

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-10-02	2018-01-02	3 mån	0,35%	2 000 000
					2 000 000



HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	4 873 730	2 835 525	454 632
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 000 000		-2 000 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 876 778		1 876 778
Överföring till balans. Resultat				331 410	-331 410
Årets resultat					1 215 608
Belopp vid årets slut	1 374 030	1 858 850	4 996 952	3 166 935	1 215 608

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3151-164049	1,76%	2020-09-30	2 361 752	160 120
Stadshypotek	11-3151-157612	2,28%	2019-09-30	1 258 125	91 500
Stadshypotek	11-3151-199755	3,00%	2019-04-30	1 964 693	20 360
Stadshypotek	11-3151-195340	3,04%	2018-06-01	1 213 982	220 724
				6 798 552	492 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 305 848**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 335 032

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **492 704** **492 704**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 30 101 000 30 101 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	50 572	48 758
Arbetsgivaravgifter	32 218	37 069
Mervärdesskatt	175 650	16 200
Övriga kortfristiga skulder	8 110	849
	266 550	102 876

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 912	4 963
Övriga upplupna kostnader	123 761	82 187
Förutbetalda hyror och avgifter	892 001	946 453
	1 020 674	1 033 603



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549

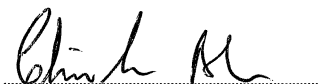
Noter

2017-12-31

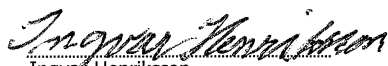
2016-12-31

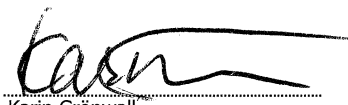
Falkenberg 24 / 4 2018


Britt Svensson


Christer Blom


Eivor Jakobson


Ingvor Henriksson

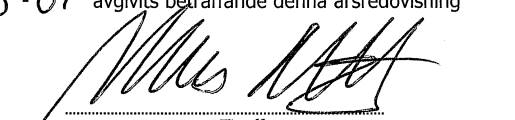

Karin Grönwall


Kenneth Svensson


Maritha Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2018 - 05 - 04 avgivits beträffande denna årsredovisning


Poul Hansen
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gränebäck, org.nr. 749000-0549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gränebäck för år 2017.

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 2017 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gräbäck för år 2017 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 revisionssed 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 fortlopande 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 tryggt 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:

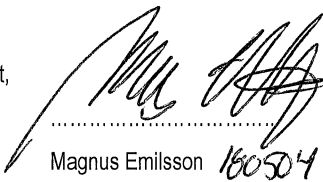
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg den 29/8 2018



.....

Magnus Emilsson 180504
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



.....

Poul Hansen
Av föreningen vald revisor