allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Bostadsrättsföreningen
Hedvigsborg 21
Org nr: 716409-7961



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år p.g.a. lägre driftkostnader -och räntekostander.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 468 % till 544 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 024 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 905 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Slupen 1-31 i Borås Stad. På fastigheterna finns 15 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982 och 1983. Fastigheternas adress är Getholmsgatan 34-50, Vilegränd 1-32 och Buregränd 1-11 i Borås.

Taxeringsvärdet uppgår till 109 641 000 kr (fg år 79 110 000 kr).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k.	5 r.o.k.	6 r.o.k.	Summa
28	10	30	68

Total tomtarea	31 119 m²
Total bostadsarea	9 436 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 224 tkr och planerat underhåll för 1 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 24 094 tkr för de närmaste 10 åren. Med hänsyn tagen till redan avsatta medel motsvarar detta en årlig avsättning om 1 520 tkr. För de kommande 30 åren är underhållsbehovet 34 349 tkr. De största åtgärderna avser takbyten, fönsterbyten, byte av värmekulvert i mark samt målning av fasad. Takbytena är och har varit ett pågående projekt i ett antal år och på bokslutsdagen återstår 3 tak.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tak	1 150

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Gustavsson	Ordförande	Årsstämman	2018
Anna Engström	Ledamot	Årsstämman	2019
Charlotte Stålborn	Ledamot	Årsstämman	2018
Nils Gunnar Grändeby	Ledamot	Årsstämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caj Wessand	Årsstämman	2019
Andreas Hammargren	Årsstämman	2019
Tommy Johnsson	Årsstämman	2018
Robert Edh	Årsstämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sara Viktorsson	Auktoriserad revisor KPMG i Borås
Tony Davidov	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Bernt Bonerfält
KPMG i Borås

Valberedning
Birgitta Brorsson
Magnus Åkerblom

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit ett första beslut om att anta nya stadgar på årsstämman den 20 november 2017.

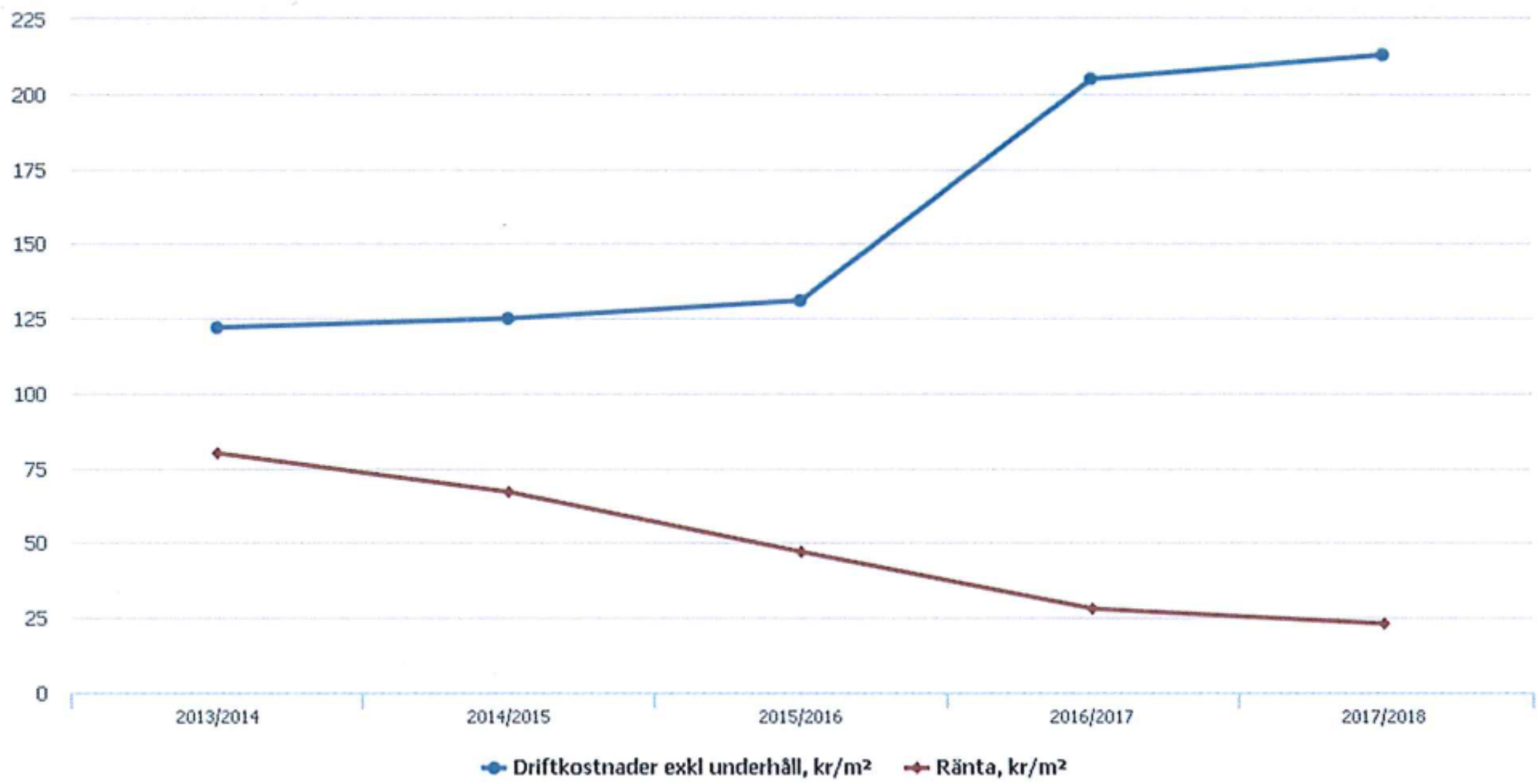
Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2019-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 573	6 383	5 543	5 469	5 362
Årets resultat (tkr)	882	-345	1 050	57	550
Soliditet %	30	28	28	25	25
Likviditet %	544	468	405	380	352
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	591	585	585	585	574
Driftkostnader exkl reparationer och underhåll, kr/m²	213	205	131	125	122
Ränta, kr/m²	23	28	47	67	80
Lån, kr/m²	2 521	2 597	2 672	2 748	2 823

Årsavgifter, driftkostnader, ränta och lån är beräknat på BOA 9 436 kvm.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital				
	Medlemsinsatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	404 960	8 134 506	1 476 532	-344 802
Disposition enl. årsstämmobeslut			-344 802	344 802
Reservering underhållsfond		1 520 000	-1 520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 227 752	1 227 752	
Årets resultat				881 625
Vid årets slut	**404 960**	**8 426 754**	**839 482**	**881 625**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	839 483
Årets resultat	881 625
Summa	**1 721 108**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Årets avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget	-1 730 000
Årets ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	1 149 738
Att balansera i ny räkning	**1 140 846**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 572 344	5 523 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	859 670
Summa rörelseintäkter		**5 573 244**	**6 382 766**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 381 974	-5 319 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-19 394	-34 560
Personalkostnader	Not 6	-76 829	-58 174
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 637	-1 080 336
Summa rörelsekostnader		**-4 501 834**	**-6 492 433**
Rörelseresultat		**1 071 410**	**-109 667**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 202	26 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-212 987	-261 181
Summa finansiella poster		**-189 785**	**-235 134**
Resultat efter finansiella poster		**881 625**	**-344 802**
Årets resultat		**881 625**	**-344 802**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	26 742 298	27 765 935
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 742 298**	**27 765 935**
Summa anläggningstillgångar		**26 742 298**	**27 765 935**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	7 094	0
Övriga fordringar	Not 12	624	733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 752	94 769
Summa kortfristiga fordringar		**117 470**	**95 502**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 322 657	7 148 543
Summa kassa och bank		**8 322 657**	**7 148 543**
Summa omsättningstillgångar		**8 440 128**	**7 244 046**
Summa Tillgångar		**35 182 426**	**35 009 981**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		404 960	404 960
Fond för yttre underhåll		8 426 754	8 134 506
Summa bundet eget kapital		**8 831 714**	**8 539 466**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		839 483	1 476 532
Årets resultat		881 625	-344 802
Summa fritt eget kapital		**1 721 108**	**1 131 731**
Summa eget kapital		**10 552 822**	**9 671 197**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 078 962	23 790 967
Summa långfristiga skulder		**23 078 962**	**23 790 967**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	712 020	712 020
Leverantörskulder	Not 17	85 186	61 809
Skatteskulder	Not 18	60 713	30 916
Övriga skulder	Not 19	32 914	24 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	659 809	718 469
Summa kortfristiga skulder		**1 550 642**	**1 547 817**
Summa Eget kapital och Skulder		**35 182 426**	**35 009 981**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Tillkommande utgifter	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter och bränsletillägg bostäder	5 572 344	5 523 096
Summa nettoomsättning	**5 572 344**	**5 523 096**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga rörelseintäkter	900	0
Ersättningar från försäkringsbolag	0	859 670
Summa övriga rörelseintäkter	**900**	**859 670**

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-1 149 738	-1 227 752
Reparationer	-224 113	-2 155 143
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-531 216	-497 085
Försäkringspremier	-80 726	-80 223
Kabel- och digital-TV	-18 304	-16 119
Förbrukningsinventarier	-4 800	-1 223
Vatten	-2 785	-3 010
Uppvärmning	-748 854	-739 314
El	-53 446	-53 829
Sophantering och återvinning	-135 993	-135 590
Ekonomisk förvaltning	-104 192	-102 429
Förvaltningsarvode drift	-327 806	-307 647
Summa driftkostnader	**-3 381 974**	**-5 319 363**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 120	-1 797
Bankkostnader	-2 774	-3 214
Juridiska kostnader	0	-14 300
Summa övriga externa kostnader	**-19 394**	**-34 560**

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-58 100	-42 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-15 729	-13 174
Summa personalkostnader	**-76 829**	**-58 174**

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 023 637	-1 023 637
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-56 699
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 023 637**	**-1 080 336**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bank	23 201	26 028
Övriga ränteintäkter	0	19
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**23 202**	**26 047**

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga räntekostnader	-212 987	-261 181
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-212 987**	**-261 181**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	36 005 500	36 005 500
Tillkommande utgifter	1 514 840	1 514 840
Mark	2 175 000	2 175 000
	39 695 340	**39 695 340**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnad	-11 438 202	-10 414 565
Tillkommande utgifter	-1 514 840	-1 514 840
	-12 953 042	**-11 929 405**
Bokfört värde vid årets slut	**26 742 298**	**27 765 935**

Taxeringsvärde byggnader	84 641 000	53 978 000
Taxeringsvärde mark	33 549 000	25 132 000
Totalt taxeringsvärde	**109 641 000**	**79 110 000**

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 094	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**7 094**	**0**

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	624	733
Summa övriga fordringar	**624**	**733**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 249	0
Förutbetalda försäkringspremier	85 186	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 317	94 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**109 752**	**94 769**

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	5 950 816	5 927 430
Transaktionskonto	2 371 841	1 221 113
Summa kassa och bank	**8 322 657**	**7 148 543**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	23 790 982	24 502 987
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-712 020	-712 020
Långfristig skuld vid årets slut	**23 078 962**	**23 790 967**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,95 %	2020-09-01	0,00	8 389 987,00	200 005,00	8 189 982,00
SEB	0,85 %	2020-09-28	16 113 000,00	0,00	512 000,00	15 601 000,00
Stadshypotek	0,90 %	2017-09-01	2 499 929,00	-2 499 929,00	0,00	0
Stadshypotek	0,90 %	2017-09-01	5 890 058,00	-5 890 058,00	0,00	0
Summa			**24 502 987,00**	**0,00**	**712 005,00**	**23 790 982,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amorterat 712 tkr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 560 tkr. Skulden efter 5 år beräknas till 20 230 tkr.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	712 020	712 020
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**712 020**	**712 020**

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörskulder	85 186	61 809
Summa leverantörsskulder	**85 186**	**61 809**

Not 18 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	60 713	30 916
Summa skatteskulder	**60 713**	**30 916**

Not 19 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	32 914	24 603
Summa övriga skulder	**32 914**	**24 603**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	1 169	761
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 624	0
Upplupna elkostnader	6 503	0
Upplupna vattenavgifter	522	0
Upplupna värmekostnader	57 470	0
Upplupna kostnader för renhållning	22 629	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 940	289 430
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	106 170	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 782	428 278
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**659 809**	**718 469**

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2018-06-30**	**2017-06-30**
Fastighetsinteckningar	39 295 000	39 295 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningen har antagit nya stadgar i och med en extrastämma som ägde rum den 29 augusti 2018.

Under nästa räkenskapsår beräknas underhållskostnader avseende takbyten uppgå till ca 2 500 tkr.

Styrelsens underskrifter

Borås 2010-10-09

Ort och datum

Lennart Gustavsson

Charlotte Stålborn

Anna Engström

Nils Gunnar Grändeby

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-16

Tony Davidov
Förtroendevald revisor

Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg 21, org. nr 716409-7961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg 21 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hedvigsborg 21 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Borås den 16 november 2018

Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Tony Davidov
Förtroendevald revisor