**HSB Bostadsrättsförening Annehill i Mölndal**
**Org nr 752000-0659**

# Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida


- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 8
- balansräkning 9
- noter 11


Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se


# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### *ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Abborren 18 och Braxen 3. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1952.

Föreningens byggnader består av 76 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 7 st lokaler, 6 st garage samt 63 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 4 849 kvm.

Lägenhetsfördelning:
52 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 22,2 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

**Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

*VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET*

Underhåll och upprustning av utvändiga måleriarbeten på ventilationsrör och översyn av buskage runt våra fastigheter har under året gjorts. Vi har gjort en genomgripande översyn av underhållsplanen och kommer att göra en större utredning av fastighetsbeståndet skick under 2018 för att säkerställa hur det faktiska underhållsbehovet ser ut jämfört med det planerade underhållet. Planer för radonmätning i hela föreningen har dragits upp för att komplettera de tidigare mätningarna som gjordes 2003.

**Föreningens ekonomi**

Årsavgifter
Avgifterna för 2018 höjdes med 3,5%.
Årsavgift 2017: 689,6 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lgh samt 1% av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 122 800 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Eget Kapital
Föreningen har ett negativt eget kapital. Det finns dock möjlighet för föreningen att göra en uppskrivning av föreningens mark då det finns ett stort dolt övervärde mellan bokfört värde och taxeringsvärde.

Budget för nästa år
Budgeten visar på ett resultat på -404 649 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 757 000 kr samt ett avlyft om 510 000 kr.

allabrf.se


**MEDLEMSINFORMATION**

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-07-04.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-10. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 103(100) medlemmar, varav

| | |
|---|---|
| Bostadsrättshavare | 76 |
| Samägare | 26 |
| HSB Mölndal | 1 |

Under året har 6 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 11 stycken och avflyttade medlemmar har varit 8 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2018) 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2018) 455 kr.

Gemensamma utrymmen
Föreningen förfogar över två uteplatser med grillar. Området kring lekplatsen är i Mölndals kommuns ägo. Mölndals kommun har under sommaren bytt ut buskar runt lekplatsen. Under 2011 har föreningens hemsida lagts upp, utöver hemsidan delas information ut till samtliga medlemmar via brevlådorna.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Annehill är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

allabrf.se


## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

| | | |
|---|---|---|
| Josefin Lundberg | Ledamot | Ordförande |
| Johan Carlström | Ledamot | |
| Connie Henriksson | Ledamot | |
| Håkan Alnebratt | Ledamot | HSB Mölndal |
| Jenny Ivarsson | Ledamot | |
| Angela Saborowsky | Ledamot | |
| Filip Nygren | Ledamot | |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Ivarsson och Angela Saborowsky.
- Föreningens firma tecknas av Jenny Ivarsson och Filip Nygren, Johan Carlström och Josefine Lundberg två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvodet beslutat av stämman uppgick till 84 500 kr samt 350 kr per möte och deltagare (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens anslagstavlor i resp. trapphus samt brevlåda vid Växthusgatan 5.

Revisorer
Revisorer har varit Gunnel Magnusson och revisorssuppleant vakant samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Filip Nygren.

Valberedning
Valberedning har varit Annika Hjertström vald av stämman.

allabrf.se


## FLERÅRSÖVERSIKT

| | | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | kr | 4 147 020 | 4 080 921 | 4 075 554 | 3 895 433 | 3 840 707 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 521 260 | -2 954 838 | -4 012 502 | -786 009 | -180 778 |
| Kassalikviditet | % | 86 | 47 | 136 | 34 | 50 |
| Soliditet | % | -28,0 | -35,7 | -0,2 | 16,3 | 23,9 |
| Fond för yttre underhåll | kr | 0 | 1 289 514 | 1 255 728 | 1 749 738 | 1 669 297 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | kr | 689,6 | 700,1 | 697,3 | 683,1 | 660,0 |
| Lån per kvm bostadsyta | kr | 1 974,6 | 2 038,2 | 1 838,9 | 1 200,4 | 1 221,3 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 1,0 | 0,9 | 1,5 | 2,3 | 2,8 |
| Fastighetens belåningsgrad | % | 15,9 | 16,4 | 16,4 | 10,6 | 10,7 |
| Taxeringsvärde | tkr | 60 086 | 60 086 | 54 469 | 54 469 | 54 469 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| | Insats-kapital | Upplåtelse-avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserad vinst | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2016-12-31** | 147 313 | 2 676 547 | 1 289 514 | -4 136 824 | -2 954 838 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | | 641 000 | -641 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman | | | -1 930 514 | 1 930 514 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -2 954 838 | 2 954 838 |
| Årets resultat | | | | | 521 260 |
| **Eget kapital 2017-12-31** | 147 313 | 2 676 547 | 0 | -5 802 148 | 521 260 |

allabrf.se


## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -5 802 148 |
| Årets resultat | 521 260 |
| Återstår till föreningsstämman att behandla | -5 280 888 |

Styrelsen föreslår följande behandling:

| | |
|---|---|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 757 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -92 753 |
| att i ny räkning överförs | -5 945 135 |
| | -5 280 888 |

allabrf.se


| **Resultaträkning** | **Not** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 147 020 | 4 080 921 |
| **Summa rörelseintäkter** | | 4 147 020 | 4 080 921 |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Underhåll | | -92 753 | -2 648 490 |
| Driftskostnader | 3 | -2 843 941 | -3 707 358 |
| Personalkostnader | 4 | -150 657 | -136 084 |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 5, 6 | -447 916 | -447 916 |
| **Summa rörelsekostnader** | | -3 535 267 | -6 939 848 |
| **Rörelseresultat** | | 611 753 | -2 858 927 |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter | | 3 124 | 857 |
| Räntekostnader | | -93 617 | -96 768 |
| **Summa finansiella poster** | | -90 493 | -95 911 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 521 260 | -2 954 838 |
| **Årets resultat** | | 521 260 | -2 954 838 |

allabrf.se


| **Balansräkning** | **Not** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | 1 | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 6 913 395 | 7 315 465 |
| Inventarier | 6 | 149 270 | 195 116 |
| | | 7 062 665 | 7 510 581 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 7 062 665 | 7 510 581 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 7 | 1 613 025 | 773 090 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 87 201 | 59 986 |
| | | 1 700 226 | 833 076 |
| Kassa och bank | | 700 | 700 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 1 700 926 | 833 776 |
| **Summa tillgångar** | | 8 763 591 | 8 344 357 |

allabrf.se


| **Balansräkning** | **Not** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 2 823 860 | 2 823 860 |
| Fond för yttre underhåll | | 0 | 1 289 514 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 823 860 | 4 113 374 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -5 802 148 | -4 136 824 |
| Årets resultat | | 521 260 | -2 954 838 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 280 888 | -7 091 662 |
| **Summa eget kapital** | | -2 457 028 | -2 978 288 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 11 | 9 241 672 | 9 550 004 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 9 241 672 | 9 550 004 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9, 11 | 333 332 | 333 332 |
| Leverantörsskulder | | 217 028 | 164 413 |
| Skatteskulder | | 9 313 | 6 354 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 798 671 | 724 050 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 620 603 | 544 492 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 1 978 947 | 1 772 641 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 8 763 591 | 8 344 357 |

allabrf.se


# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Annehill årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar och skulder
Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 100 år |
| Om- och tillbyggnad | 10-40 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Installationer | 10-30 år |
| Inventarier | 5-10 år |

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Årsavgifter | 3 343 971 | 3 392 583 |
| Avsättning inre fond | -119 001 | -119 000 |
| Hyresintäkter, lokaler | 358 143 | 343 800 |
| Hyresintäkter; garage och P-platser | 185 267 | 170 175 |
| Övriga intäkter | 378 640 | 293 363 |
| **Summa** | 4 147 020 | 4 080 921 |

allabrf.se


## Not 3 Driftskostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel och städ | 890 860 | 745 259 |
| Reparationer | 186 383 | 1 087 047 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| -El | 375 071 | 428 107 |
| -Uppvärmning | 597 671 | 709 658 |
| -Vatten | 185 497 | 122 879 |
| -Sophämtning | 162 317 | 114 585 |
| Fastighetsavgift | 124 068 | 117 960 |
| Försäkring | 45 000 | 49 642 |
| Kabel TV | 38 310 | 38 156 |
| Medlemsavgift HSB | 27 560 | 27 560 |
| Förvaltning administration | 133 044 | 127 544 |
| Övrigt | 78 160 | 138 961 |
| **Summa** | 2 843 941 | 3 707 358 |

## Not 4 Personalkostnader

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| Arvoden | 115 800 | 104 900 |
| Sociala avgifter | 34 857 | 31 184 |
| **Summa** | 150 657 | 136 084 |

*Under året har föreningen inte haft några anställda.*
*Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.*

allabrf.se


## Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående ackumulerade anskaffningsvärden** | 12 673 387 | 12 673 387 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 12 673 387 | 12 673 387 |
| **Ingående ackumulerade avskrivningar** | -5 357 922 | -4 955 852 |
| Årets avskrivningar | -402 070 | -402 070 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -5 759 992 | -5 357 922 |
| **Utgående restvärde enligt plan** | 6 913 395 | 7 315 465 |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 257 600 | 257 600 |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 35 686 000 | 35 686 000 |
| Taxeringsvärde mark | 24 400 000 | 24 400 000 |
| | 60 086 000 | 60 086 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 34 000 000 | 34 000 000 |
| Lokaler | 1 686 000 | 1 686 000 |

## Not 6 Inventarier

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 846 027 | 846 027 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 846 027 | 846 027 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -650 911 | -605 065 |
| Årets avskrivningar | -45 846 | -45 846 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -696 757 | -650 911 |
| **Utgående restvärde enligt plan** | 149 270 | 195 116 |

5

allabrf.se


## Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Avräkningskonto HSB | 1 608 464 | 771 478 |
| Skattekonto | 102 | 112 |
| Övrigt | 4 459 | 1 500 |
| **Summa** | 1 613 025 | 773 090 |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Länsförsäkringar | 52 621 | 50 411 |
| Comhem | 9 580 | 9 575 |
| Övriga poster | 25 000 | 0 |
| **Summa** | 87 201 | 59 986 |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Ränta | Ränta bunden t.o.m. | Amorterat enligt avtal | Lånebelopp 2017-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 0,53 | Rörlig | 100 000 | 2 080 000 |
| Swedbank | 1,11 | Rörlig | 233 332 | 2 800 004 |
| Swedbank | 0,94 | 2018-04-25 | 0 | 3 895 000 |
| Swedbank | 1,04 | 2018-06-20 | 0 | 800 000 |
| Totalt | | | 333 332 | 9 575 004 |

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 333 332 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 7 908 344 kr senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se


## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna räntor | 8 790 | 4 280 |
| Revisionsarvoden | 18 700 | 18 600 |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 55 412 | 53 625 |
| El | 34 865 | 56 836 |
| Värme | 84 726 | 80 452 |
| Vatten | 35 792 | 5 971 |
| Renhållning | 25 377 | 0 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 302 618 | 317 658 |
| Riksförbundet | 0 | 7 070 |
| Energiavtal | 43 773 | 0 |
| Vbk | 10 550 | 0 |
| **Summa** | 620 603 | 544 492 |

allabrf.se


## Not 11 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 10 052 000 | 10 052 000 |
| | 10 052 000 | 10 052 000 |

Mölndal 2018-04-18

Filip Nygren

Connie Henriksson

Håkan Alnebratt

Jenny Ivarsson

Angela Saborowsky

Josefin Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Gunnel Magnusson
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Annehill i Mölndal, org.nr 75200-0659

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Annehill i Mölndal 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. 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*

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

allabrf.se

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 HSB Bostadsrättsföreningen Annehill i Mölndal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

allabrf.se

*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.

Göteborg den 19 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Gunnel Magnusson
Förtroendevald revisor