allabrf.se



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GÄDDAN I LIDKÖPING

Organisationsnummer 769000-1099

HSB – där möjligheterna bor

allabrf.se

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gäddan i Lidköping
Org nr 769000-1099
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31
Föreningens 79:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lidköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrätts-lägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd 2009.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 har skett under året med godkänt resultat.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Gäddan 10 är belägen på adressen Hagagatan 19 A-D.

Huset byggdes 1939 och genomgick en omfattande renovering 1987. Den totala bostadsytan uppgår till 1 743 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	18
2,5	6
Totalt	**36**

I föreningen finns även carport med 14 st bilplatser samt 4 st hörnplatser för MC och moped.

MG

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av vindskivor samt plåtbeklädnad & målning	34 203 kr
Målning av trappuppgångarna	113 250 kr
Torkskåp och torktumlare	147 495 kr
Totalt	**294 948 kr**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Under 2019 kommer en besiktning av avloppen att genomföras.

Planerade åtgärder ska finansieras via egna medel från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna har under 2018 höjts med 1%. Den genomsnittliga årsavgiften uppgår till 859 kronor per kvm.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 475 684 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel, lokalvård och underhållsplan
- Fortum angående leverans av rörlig el
- Com Hem avseende kabel-tv
- Taxi avseende låsöppning
- FastBit avseende bredband
- Anticimex AB avseende fuktmätning och fågelsanering
- Cupola avseende brandsäkerhet
- Securitas angående jourservice

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (föregående år 41) varav 39 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 maj 2018. På stämman deltog 12 röstberättigade personer.

Styrelsen samt suppleanter

Fredrik Pettersson	ordförande
Nils-Åke Thimgren	sekreterare (t om 26 februari 2019)
Susan Garsten	ledamot
Veronika Karlsson	ledamot
Sandra Bolund	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Veronika Karlsson. Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av Fredrik Pettersson, Susan Garsten, Veronika Karlsson och Nils-Åke Thimgren, två i förening.

Vicevärd
Fredrik Pettersson och Susan Garsten.

Revisor
Revisor har varit Erik Hansson samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Fredrik Pettersson.

Valberedning
Styrelsen i sin helhet, sammankallande Fredrik Pettersson.

Brandskyddsansvarig
Fredrik Pettersson

Miljösamordnare
Fredrik Pettersson

Studieorganisatör
Nils-Åke Thimgren

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 534	1 511	1 489	1 482	1 410
Resultat efter finansiella poster tkr	-1	-28	263	176	80
Avgifts- och hyresbortfall %	8	3	4	0	5
Soliditet %	26	26	25	22	20
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	859	850	850	826	801
Bankskuld tkr	6 476	6 565	6 759	7 032	7 247
Fond för yttre underhåll tkr	2 760	2 815	2 778	2 547	2 331

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.-Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 160	2 814 505	-442 367	-28 334
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-28 334	28 334
Reservering till yttre fond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-294 948	294 948	
Årets resultat				-1 063
Belopp vid årets slut	**58 160**	**2 759 557**	**-415 753**	**-1 062**

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	- 470 701
Årets resultat	-1 062
Reservering till fond för yttre underhåll	- 240 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	294 948
Till stämmans förfogande	**- 416 815**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**- 416 815**

Tillägg till årets resultat:

Årets resultat	- 1 062
Avsättning till underhållsfond	- 240 000
Disposition underhållsfond	294 948
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	54 948
Resultat efter fondförändring	**53 886**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 533 754	1 510 935
Summa intäkter		**1 533 754**	**1 510 935**
Driftskostnader	Not 2	-776 112	-910 798
Underhållskostnader	Not 3	-294 948	-113 236
Personalkostnader	Not 4	-65 565	-124 562
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-276 296	-251 001
Summa rörelsekostnader		**-1 412 921**	**-1 399 597**
Rörelseresultat		**120 833**	**111 338**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 099	1 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-122 995	-141 159
Summa finansiella poster		-121 896	-139 672
Årets resultat		**-1 063**	**-28 334**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 794 390	7 045 391
Inventarier	Not 9	227 658	0
		7 022 048	7 045 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**7 022 548**	**7 045 891**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	759	200
Övriga fordringar	Not 12	2 094 069	2 277 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 743	46 614
		2 144 571	2 324 743
Summa omsättningstillgångar		**2 144 571**	**2 324 743**
Summa tillgångar		**9 167 119**	**9 370 634**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 160	58 160
Fond för yttre underhåll		2 759 557	2 814 505
		2 817 717	2 872 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-415 753	-442 367
Årets resultat		-1 063	-28 334
		-416 815	-470 701
Summa eget kapital		**2 400 902**	**2 401 965**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 399 784	6 460 406
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 075 900	104 316
Leverantörsskulder		85 076	111 162
Övriga skulder	Not 16	36 603	127 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	168 854	165 247
		2 366 433	508 263
Summa skulder		**6 766 217**	**6 968 669**
Summa Eget kapital och skulder		**9 167 119**	**9 370 634**

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

NOTER

Redovisningsprinciper

Nytt regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader
Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 27 år.

Inventarier
Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Underhållsfond
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 496 880	1 482 192
	Hyror	37 950	39 900
	Bortfall hyror	-8 400	-3 175
	Övriga intäkter	7 324	14 087
	Bruttoomsättning	**1 533 754**	1 533 004
	Avsatt till inre fond	0	-22 069
		1 533 754	**1 510 935**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel mm	122 073	153 022
	Tv/datakostnader	44 230	33 069
	Reparationer	60 902	122 682
	El	41 598	36 204
	Uppvärmning	226 290	221 531
	Vatten	43 727	37 959
	Sophämtning	34 989	32 675
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 576	50 993
	Medlemsavgifter	17 506	17 023
	Försäkringar	36 771	34 550
	Förvaltningsarvoden	81 133	82 246
	Övriga driftskostnader	18 317	88 844
		776 112	**910 798**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	Periodiskt underhåll	294 948	113 236
		294 948	**113 236**
Not 4	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 903	55 460
	Vicevärdsarvode	10 000	16 800
	Revisorsarvode	4 000	3 200
	Löner och andra ersättningar	0	30 000
	Sociala kostnader	11 662	19 102
		65 565	**124 562**
Not 5	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader	251 001	251 001
	Inventarier	25 295	0
		276 296	**251 001**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 098	1 485
	Ränteintäkter skattekonto	0	2
	Övriga ränteintäkter	1	0
		1 099	**1 487**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	118 445	141 159
	Övriga finansiella kostnader	4 550	0
		122 995	**141 159**

MG

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter

	2018-12-31	2017-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år	2045
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1980

	Anskaffnings-värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings-tid	Bokfört värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	9 856 400	-2 826 609	-251 001	1980-2045	6 778 790
Mark	15 600				15 600
	9 872 000	-2 826 609	-251 001		6 794 390

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 856 400	9 856 400
Anskaffningsvärde mark	15 600	15 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 872 000	9 872 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 826 609	-2 575 608
Årets avskrivningar	-251 001	-251 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 077 610	-2 826 609
Bokfört värde	**6 794 390**	**7 045 391**

Taxeringsvärde för Gäddan 10

Byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
Byggnad - lokaler	132 000	132 000
	11 732 000	11 732 000
Mark - bostäder	3 922 000	3 922 000
Mark - lokaler	69 000	69 000
	3 991 000	3 991 000
Taxeringsvärde totalt	15 723 000	15 723 000

Not 9 Inventarier

Årets investeringar	252 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 953	0
Årets avskrivningar	-25 295	0
Utgående avskrivningar	-25 295	0
Bokfört värde	**227 658**	**0**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	**500**	**500**

Not 11 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar	759	200
	759	**200**

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	2 078 654	2 267 806
Skattefordringar	1 286	1 286
Skattekonto	14 129	8 837
	2 094 069	**2 277 929**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 160	2 814 505	-442 367	-28 334
Vinstdisp enl. stämmobeslut		0	-28 334	28 334
Reservering till yttre fond		240 000	-240 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-294 948	294 948	
Årets resultat				-1 063
Belopp vid årets slut	**58 160**	**2 759 557**	**-415 753**	**-1 062**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769000-1099

HSB Brf Gäddan I Lidköping

Noter

		2018-12-31	2017-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	15 79323 6	1,70%	2019-01-15	1 989 500	23 000
Sparbanken Lidköpi	655.336.793.6	1,07%	2019-03-01	1 359 792	62 400
Sparbanken Lidköpi	655.491.096-5	1,10%	2019-03-04	1 567 645	12 000
Sparbanken Lidköpi	655.625.965-0	1,10%	2019-02-20	1 558 747	12 000
				6 475 684	109 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**4 399 784**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 928 684
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckning	8 685 000	8 685 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (förfall eller vilkorsändring inom 12 mån)	**2 075 900**	**104 316**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 569	6 724
Arbetsgivaravgifter	5 903	5 672
Inre fond	23 269	114 280
Övriga kortfristiga skulder	862	862
	36 603	**127 538**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	96 689	105 116
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	72 165	60 131
	168 854	**165 247**

Lidköping 15/3 2019

Fredrik Pettersson
Fredrik Pettersson

Susan Garsten
Susan Garsten

Veronica Karlsson
Veronika Karlsson

Sandra Bolund
Sandra Bolund

Vår revisionsberättelse har 3/4 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Hansson
Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gäddan, org.nr. 769000-1099.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gäddan för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Gäddan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping den 3 / 4 2019

Markus Gustavsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Erik Hansson
Av föreningen vald revisor