allabrf.se

Styrelsen för
Hsb Brf Grankullen I Borås

Org.nr: 764500-2895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Grankullen i Borås

Org nr 764500-2895

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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 Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1939-1946 på fastigheten Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alingsåsvägen 29, 31, 33 och 35, Värmlandsgatan 1 A-D, 9 och Parkgatan 3 A-B i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14	st	1 rok	502,5	m²
		26	st	2 rok	1 364,5	m²
		26	st	3 rok	1 999,5	m²
		66	st		3 866,5	m²
Lokaler	Hyresrätt	16	st		923,0	m²
Garage	Hyresrätt	2	st			
P-platser	Hyresrätt	7	st			
		25	st		923,0	m²
Totalt		91	st		4 789,5	m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fasad- och takbyte på samtliga hus. Projektet är inte avslutat.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och kommande års underhåll följer den.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 677 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett positivt resultat. Efter genomgång av budgeten för 2018 beslöt styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % fr. o. m. 2018-01-01.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 298 524 kr. Under året har föreningen amorterat 118 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 172 år.
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar (fg. år 86). 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 10 lägenhetsöverlåtelser skett. PK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Fasad- och takbyte på samtliga hus. Projektet är inte avslutat.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och kommande års underhåll följer den.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 677 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett positivt resultat. Efter genomgång av budgeten för 2018 beslöt styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 5 % fr. o. m. 2018-01-01.
Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 466 524 kr. Under året har föreningen amorterat 68 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 80 år.
Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Avtal på teknisk och administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 83 medlemmar (fg. år 86). 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 10 lägenhetsöverlåtelser skett. AK

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per-Arne Sandin	ordförande
Carl Roy	vice ordförande
Birgitta Pettersson	sekreterare
Henrik Grindemark	ledamot
Peder Reinholdsson	ledamot
Joacim Svensson	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitta Pettersson, Henrik Grindemark och Peder Reinholdsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Sandin, Carl Roy, Joacim Svensson och Peder Reinholdsson, två i förening.

Vicevärdar har varit Joakim Svensson, Birgitta Pettersson och Per-Arne Sandin.

Revisor har varit Håkan Arvidsson med Filip Haukka Sevedsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Per-Arne Sandin med Carl Roy som suppleant.

Valberedning har varit Valdemar Wassmund, sammankallande samt Therese Johansson.

Flerårsöversikt

	2017	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning, tkr	2 922	2 944	2 919	2 745	2 627
Res. efter finansiella poster, tkr	321	366	441	439	81
Soliditet	9%	22%	18%	13%	8%
Balansomslutning, tkr	25 309	8 580	8 097	7 765	7 299
Eget kapital, tkr	2 168	1 847	1 481	1 040	601
Taxeringsvärde, tkr	38 564	38 564	34 002	34 002	34 002
- varav byggnad, tkr	26 234	26 234	30 700	30 700	30 700
Underhållsfond tkr	1 662	1 551	1 078	727	589
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn.avg för bostäder, kr/m²	677	677	657	638	608
Långfristig bankskuld kr/m²	4 238	1 141	1 156	1 164	1 165
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	53%	14%	16%	16%	16%
Räntekostnader kr/m²	47	21	31	49	49

AK

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 265	0	1 551 305	-186 890	366 297
Reservering till yttre underhåll -16			300 000		-300 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll -16			-189 478		189 478
Överföring till balans. Resultat				255 775	-255 775
Årets resultat					321 175
Belopp vid årets slut	**116 265**	**0**	**1 661 827**	**68 885**	**321 175**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	68 885
Årets resultat	321 175
	390 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	177 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-99 572
Balanserad vinst	312 632
	390 060

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 739 255 kr.

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

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Resultaträkning		**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 921 854	2 944 372
Summa rörelsens intäkter		2 921 854	2 944 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 890 380	-1 954 296
Periodiskt underhåll		-99 572	-189 478
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 500	-33 939
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 550	-128 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-180 661	-175 861
Summa rörelsens kostnader		-2 374 663	-2 481 943
Rörelseresultat		**547 192**	**462 429**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 273	3 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 289	-99 571
Summa finansiella poster		-226 016	-96 132
Årets resultat		**321 175**	**366 297**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		321 175	366 297
Reservering till fond för yttre underhåll		-177 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		99 572	189 478
Resultat efter fondförändring		**243 747**	**255 775**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 6	4 961 895	5 142 556
Mark		199 881	199 881
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	15 198 903	263 951
		20 360 679	5 606 388
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 361 179	5 606 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	11
Avräkningskonto HSB Göta		4 527 943	2 718 410
Övriga fordringar	Not 9	300 344	120 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 817	132 890
		4 947 104	2 971 785
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	901	901
		901	901
Summa omsättningstillgångar		4 948 005	2 972 686
Summa tillgångar		**25 309 184**	**8 579 575**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Grankullen I Borås, 764500-2895

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 265	116 265
Fond för yttre underhåll		1 661 827	1 551 305
		1 778 092	1 667 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		68 885	-186 890
Årets resultat		321 175	366 297
		390 060	179 407
Summa eget kapital		2 168 151	1 846 977
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	20 030 524	5 398 524
		20 030 524	5 398 524
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	268 000	68 000
Leverantörsskulder		1 774 770	282 546
Skatteskulder		4 306	2 332
Fond för inre underhåll		683 593	593 974
Övriga skulder	Not 12	14 952	20 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	364 888	366 297
		3 110 509	1 334 074
Summa skulder		23 141 033	6 732 598
Summa eget kapital och skulder		**25 309 184**	**8 579 575**

AK

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,2
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 tilll 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 42 st lgh och 0,3% av taxeringsvärdet för en fastighet.
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.

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.

AK

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	2 618 148	2 618 148
Årsavgifter, lokaler	133 476	133 476
Hyror	300 252	306 252
Elintäkter	300	300
Övriga intäkter	23 543	23 260
Bruttoomsättning	3 075 719	3 081 436
Hyresbortfall	-39 264	-22 464
Avsatt till inre fond	-114 600	-114 600
	2 921 854	**2 944 372**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård	245 046	247 585
Reparationer	152 951	54 324
El	135 127	106 429
Uppvärmning	631 852	655 836
Vatten	233 285	215 521
Sophämtning	93 932	93 937
Kabel-TV, internet	74 790	73 951
Övriga avgifter	52 818	36 219
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	112 634	110 660
Förvaltningsarvoden	112 071	107 491
Övriga driftskostnader	45 874	252 343
	1 890 380	**1 954 296**

Not 3 Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision	8 900	8 339
Medlemsavgifter	25 600	25 600
	34 500	**33 939**

Not 4 Personalkostnader och arvoden
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	44 000	44 400
Vicevärdsarvode	42 301	51 766
Revisorsarvode	3 018	3 500
Löner och andra ersättningar	42 250	0
Sociala kostnader	37 981	28 703
	169 550	128 369

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar		
Byggnader	180 661	175 861
	180 661	**175 861**

AK

allabrf.se

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

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2059	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1940, 1945 o 1950	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 078 908	15 078 908
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 078 908	15 078 908
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 936 352	-9 760 491
Årets avskrivningar	-180 661	-175 861
Utgående avskrivningar	-10 117 013	-9 936 352
Utgående bokfört värde	**4 961 895**	**5 142 556**

Taxeringsvärde för Grankullen 1, 10 och 12

Byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Byggnad - lokaler	2 034 000	2 034 000
	26 234 000	26 234 000
Mark - bostäder	11 584 000	11 584 000
Mark - lokaler	746 000	746 000
	12 330 000	12 330 000
Taxeringsvärde totalt	38 564 000	38 564 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	263 951	0
Årets investering	14 934 952	263 951
Utgående anskaffningsvärde	**15 198 903**	**263 951**

Pågående nyanläggning avser renovering av tak och fasad.
Beräknad utgift uppgår till ca 17 225 000 kr och beräknas färdig våren 2018.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	128 043	120 475
Övriga fordringar	172 301	0
	300 344	**120 475**

Not 10 Kassa och bank

Handelsbanken	901	901
	901	**901**

PK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	401367	1,87%	2020-06-01	4 875 000	50 000
Swedbank Hypotek	2859150621	2,43%	2027-06-23	9 900 000	200 000
Swedbank Hypotek	2859774297	2,07%	2024-11-11	5 000 000	0
Stadshypotek	399310	1,25%	2018-03-01	523 524	18 000
				20 298 524	268 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**20 030 524**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		18 958 524
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**268 000**	**68 000**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	20 500 000	11 420 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 942	10 062
Arbetsgivaravgifter	5 682	7 671
Mervärdesskatt	0	451
Övriga kortfristiga skulder	2 328	2 740
	14 952	**20 924**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 348	801
Övriga upplupna kostnader	132 293	122 651
Förutbetalda hyror och avgifter	224 247	242 845
	364 888	**366 297**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

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

Borås 6 / 3 2018

Birgitta Pettersson

Carl Roy

Henrik Grindemark

Per Arne Sandin

Joacim Svensson

Peder Reinholdsson

Siw Gustavsson

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Håkan Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grankullen, org.nr. 764500-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grankullen 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 *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 Grankullen 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 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 föeningens 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.

Borås den 13 / 3 2018

Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Arvidsson
Av föreningen vald revisor