HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal
Org nr 752000-0501

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 9
- balansräkning 10
- noter 12

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, 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 byggnad

Föreningen äger fastigheten Koralltickan 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1984

Föreningens byggnad består av 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 39 st garage samt 38 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.
Till fastigheterna hör förråd samt en kvartersgård, total lokalyta 800 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 506 kvm.

Lägenheter	Antal	Ytor kvm
2 rum	26	1 708
3 rum	18	1 647
4 rum	13	1 339
5 rum	7	812
Lägenheter, bostadsrätt	**64**	**5 506**

Medellägenhetsytan är 86,03 kvm.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad, som årligen uppdateras av styrelsen tillsammans med HSB Mölndals tekniska förvaltning. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen för att möta behovet av planerat underhåll för den period som underhållsplanen omfattar.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 54 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden. EB

allabrf.se

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Målning av ytterdörrar och förrådsdörrar

Byte av utebelysning till bättre och energibesparande lampor

Filterbyte i köksfläktarna (enligt serviceavtalet med Gunnar Karlsen Sverige AB)

En ny energideklaration är upprättad

Antagande av HSB Normalstadgar 2011 version 5

SMS-betalning har införts på gästparkeringen

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lägenhet samt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 101 728 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Budget för nästa år
För 2019 beslutade styrelsen att lämna avgifterna oförändrade. Budgeten för 2019 visar ett resultat på 111 102 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 686 000 kronor samt planerat lyft om 4 000 000 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-20.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-14. I stämman deltog 35 personer varav 28 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 2018-06-11 med anledning av att anta nya stadgar. I stämman deltog 24 personer varav 23 röstberättigade.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 94 (92) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	64
Samägare	29
HSB Mölndal	1

Under året har 7 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 13 stycken och avgående medlemmar har varit 11 stycken.
Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2019) 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2019) 465 kr.

Gemensamma utrymmen
Till föreningen hör en kvartersgård innehållande tvättstuga, bastu, träningslokal, samlingslokal med tillhörande kök och ett gästrum.

Organisationsanslutning
Bostadsrättsföreningen Peppared är medlem i 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 fastighet och ekonomi.

HSB-certifiering
Brf Peppared är sedan 2001 certifierade enligt den modell som framtagits av HSB Riksförbund.

HSB Klimatavtal
Bostadsrättsföreningen är ansluten till HSB Klimatavtal och har förbundit sig att följa de mål som angetts i avtalet.
Eftersom hela föreningen är ombyggd till fjärrvärme har den totala klimatpåverkan minskat med ca 83% vilket innebär att klimatavtalets mål med 50% lägre koldioxidutsläpp till 2023 redan är uppfyllt. Ytterligare energi och klimatbesparingsåtgärder är dock tänkbara framöver.

Nyhets/-informationsbrev
Skriftlig information delas ut till föreningens medlemmar vid behov. Under 2018 har 9 informationsskrifter ”På Kornet” delats ut. De publiceras även på föreningens hemsida, www.hsb.se/molndal/peppared. Mycken annan information har delats ut och även satts upp på föreningens anslagstavla. HSB Brf Peppared finns också på Facebook. Medlemsinformation har också skickats via mail för dem som har registrerat sig på föreningens hemsida.
Informationsbroschyren har uppdaterats och delats ut till medlemmarna.
Enkät utskickad till medlemmarna för att mäta intresset för att installera laddstolpar för el/hybridbilar.

Aktiviteter
Vårens Pepparedsdag hade vi den 5 maj, då det städades och gjordes fint i området.

Informationsträff den 25 september angående SMS-betalning på gästparkeringen.

Höstens Pepparedsdag ägde rum den 21 oktober, då vi tillsammans krattade löv och plockade in inför vintern.

Tomtevandringen med fackeltåg och efterföljande samkväm i Kvartersgården den 16 december var som vanligt uppskattad av både barn och vuxna.

Ett stort tack till alla föreningens medlemmar för ett gott samarbete och för fina insatser under året. Allt engagemang från medlemmarna hjälper till att hålla våra kostnader nere och att ge Brf Peppared ett gott anseende. EG

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 2018-05-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Svensson	Ledamot	Ordförande
Linda Blom	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Krathmann	Ledamot	Sekreterare
Daniel Aronsson	Ledamot	Ekonomiansvarig
Dimitrios Tagioglou	Ledamot	
Johanna Esbjörnsson	Ledamot	
Mats Hård	Ledamot	
Jan Olson	Ledamot	HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linda Blom, Daniel Aronsson och Marianne Krathmann.
- Firmatecknare har varit Daniel Aronsson, Marianne Krathmann, Linda Blom samt Anna Svensson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie sammanträden och 1 extra sammanträde, alla protokollförda samt 1 budgetmöte.
- Styrelseledamöterna har deltagit i utbildningar som HSB Mölndal anordnat, de har också deltagit vid en heldag på HSB Mölndals budgetmöte.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 136 500 kr (exkl. sociala avgifter).
- Arvodet till revisorn har varit 3 000 kr.
- Arvodet till valberedningen har varit 5 000 kr
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens mailadress: styrelsen@peppared.se EE

Revisorer
Revisorer har varit Caroline Hallengren, vald av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige
Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Marianne Krathmann med Mats Hård som suppleant, valda av styrelsen vid konstituerande sammanträde på uppdrag av stämman.

Valberedning
Valberedning har varit Jessica Elgeskog och Jonna Boberg, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

		2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	5 188 170	4 984 406	4 845 616	4 839 116	4 786 223
Resultat efter finansiella poster	kr	1 571 041	1 862 511	-1 497 843	72 710	-95 471
Kassalikviditet	%	350	238	85	212	215
Soliditet	%	19	15	10	14	13
Fond för yttre underhåll	kr	5 495 728	4 134 100	3 764 367	3 865 411	3 878 411
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	800,5	769,7	754,6	754,6	754,6
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 899,2	4 990,0	5 080,8	5 171,6	5 262,4
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,6	1,9	2,9	3,1
Fastighetens belåningsgrad	%	52,7	53,6	54,6	62,7	63,8
Taxeringsvärde	tkr	51 216	51 216	51 216	45 395	45 395

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 EB

allabrf.se

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Insats-kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2017-12-31	2 010 003	4 134 100	-2 969 496	1 862 511
Reservering till yttre fond		1 686 000	-1 686 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-324 372	324 372	
Balansering av föregående års resultat			1 862 511	-1 862 511
Årets resultat				1 571 041
Eget kapital 2018-12-31	2 010 003	5 495 728	-2 468 613	1 571 041

RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	-2 468 613
Årets resultat	1 571 041
Återstår för föreningsstämmans att behandla	-897 572
Styrelsen föreslår följande behandling:	
I ny räkning överföres	-897 572
	-897 572

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. EE

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018**	**2017**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 188 170	4 984 406
Övriga intäkter	3	27 688	24 037
Summa rörelseintäkter		5 215 858	5 008 443
Rörelsekostnader			
Underhåll		-324 372	-104 375
Driftskostnader	4	-2 208 759	-1 825 131
Personalkostnader	5	-209 065	-210 559
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-569 128	-579 126
Summa rörelsekostnader		-3 311 324	-2 719 191
Rörelseresultat		1 904 534	2 289 252
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 796	864
Räntekostnader		-335 289	-427 605
Summa finansiella poster		-333 493	-426 741
Resultat efter finansiella poster		1 571 041	1 862 511
Årets vinst		1 571 041	1 862 511

EB

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 618 299	30 165 399
Inventarier	7	91 205	113 233
		29 709 504	30 278 632
Summa anläggningstillgångar		29 709 504	30 278 632
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	4 573 461	2 879 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 284	110 472
		4 725 745	2 990 314
Summa omsättningstillgångar		4 725 745	2 990 314
Summa tillgångar		34 435 249	33 268 946

BB

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		2 010 003	2 010 003
Fond för yttre underhåll		5 495 728	4 134 100
Summa bundet eget kapital		7 505 731	6 144 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 468 613	-2 969 496
Årets vinst		1 571 041	1 862 511
Summa fritt eget kapital		-897 572	-1 106 985
Summa eget kapital		6 608 159	5 037 118
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 475 000	26 975 000
Summa långfristiga skulder		26 475 000	26 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	500 000	500 000
Leverantörsskulder		443 072	191 636
Skatteskulder		6 620	11 121
Övriga skulder	12	14 067	14 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	388 331	539 397
Summa kortfristiga skulder		1 352 090	1 256 828
Summa eget kapital och skulder		34 435 249	33 268 946

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnader	20 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Långfristiga skulder
Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll
Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.
Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 407 612	4 238 076
Internet avgifter	95 232	95 248
Hyresintäkter; garage och P-platser	260 525	236 270
Intäkter värme och vatten	404 395	406 666
Övriga intäkter	20 406	8 146
Summa	5 188 170	4 984 406

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Återbäring Länsförsäkringar 2016/2017	9 740	16 421
Överlåtelse- och pantavgifter	17 948	7 616
Summa	27 688	24 037

allabrf.se

Not 4 Drift

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 279	16 058
Försäkring	67 512	64 935
Reparationer	207 722	71 600
Fastighetsskatt	101 728	100 320
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
- El	84 973	91 619
- Uppvärmning	522 632	501 548
- Vatten	184 870	138 231
- Renhållning	125 318	121 103
Kabel TV	171 840	171 840
Fastighetsskötsel	407 940	301 104
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	156 187	172 207
Medlemsavgifter HSB	25 200	24 200
Studier och fritidsverksamhet	12 076	21 602
Konsultarvoden	84 394	4 956
Övrigt	55 088	23 809
Summa	2 208 759	1 825 132

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden	144 500	147 400
Löner och övriga ersättningar	16 909	21 305
Sociala avgifter	47 656	41 854
Summa	209 065	210 559

LB

Föreningen har ingen fastanställd personal men timanställd extrapersonal vid behov.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 188 463	39 188 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 188 463	39 188 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 023 064	-8 475 964
Årets avskrivningar	-547 100	-547 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 570 164	-9 023 064
Utgående restvärde enligt plan	29 618 299	30 165 399
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	207 400	207 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 560 000	38 560 000
Taxeringsvärde mark	12 656 000	12 656 000
	51 216 000	51 216 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	38 000 000	38 000 000
Lokaler	560 000	560 000
	38 560 000	38 560 000

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	316 078	316 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 078	316 078
Ingående ackumulerade avskrivningar	-202 845	-170 819
-Avskrivningar	-22 028	-32 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 873	-202 845
Utgående restvärde enligt plan	91 205	113 233

EB

allabrf.se

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto HSB Mölndal	4 569 951	2 876 302
Skattekonto	2 643	2 668
Hyres- avgiftsfordran	867	872
Summa	4 573 461	2 879 842

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 880	67 512
Avtal Minol	29 312	0
Telenor	43 092	42 960
Summa	152 284	110 472

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,03	2019-02-28	0	10 100 000
Handelsbanken	1,01	2021-03-30	150 000	5 237 500
Handelsbanken	1,28	2022-03-30	150 000	5 237 500
SBAB	1,39	2019-11-20	200 000	6 400 000
Totalt			**500 000**	**26 975 000**

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 500 000 kr som kortfristiga skulder.
Av de långfristiga skulderna förfaller 24 475 000 kr senare än fem år efter balansdagen. EB

allabrf.se

Not 11 Ställda säkerheter

	2018	2017
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 300 000	34 300 000
	34 300 000	34 300 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fond för inre underhåll	14 067	14 674
Summa	14 067	14 674

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	15 405	16 984
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	356 518	367 588
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna sociala avgifter	408	408
Fjärrvärme	0	60 346
El	0	9 294
Vatten	0	46 307
Renhållning	0	22 470
Summa	388 331	539 397

EB

allabrf.se

Mölndal 2019-04-03

Anna Svensson

Linda Blom

Marianne Krathmann

Daniel Aronsson

Dimitrios Tagioglou

Johanna Esbjörnsson

Mats Hård

Jan Olson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Caroline Hallengren
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal, org.nr 752000-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal 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 *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 misstag.

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.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (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 Bostadsrättsförening Peppared i Mölndal för år 2018 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

allabrf.se

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.

Kungsbacka den 2019-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Caroline Hallengren
Av föreningen vald revisor