

HSB Bostadsrättsförening Gunnebodal i Mölndal
Org nr 716408-6550

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.

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 Kompassen 1 och Kartbladet 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1984

Värdeår 1984

Föreningens byggnader består av 62 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 25 st parkeringsplatser och 47 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Samt 1 MC parkering som är fri att nyttjas av alla.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 338 kvm.

Lägenhetsfördelning:

10 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

39 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans 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 ca 5 437 000 kronor för den närmaste 5-årsperioden.

CE

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av nedre området är genomfört. Kostnaden blev betydligt dyrare än vad som var beräknat i offerten. Det berodde på att fastigheterna var i betydligt sämre skick än beräknat. Så gott som hela fasaderna i söderläge har fått bytas ut med nytt virke. Det gällde även fönster mot söderläget. Styrelsen fick ta ett snabbt beslut att antingen byta ut fönster eller renovera dem. Fönstren det gällde var i så dåligt skick att en renovering bara kunde garanteras i 2,5 år, då tog vi det beslutet att byta dem och få en garanti på 25 år.

Med erfarenhet av denna renovering så har styrelsen beslutat att renovera det Gula området ett år tidigare än i Underhållsplanen. Orsaken är att vi inte vågar vänta, vi har besiktigt det Gula området och ser att det är i samma dåliga skick som det var i det nedre området. Vi gör detta för att undvika ökade kostnader om vi väntar.

Föreningen har utnyttjat det stora dolda övervärdet som finns mellan bokfört värde och taxeringsvärde för föreningens mark och därför gjort en uppskrivning av anläggningstillgångar upp till hälften av markens taxerade värde.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2018 kommer att höjas med 1%.
Årsavgift 2017: 771,40 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med lägsta värdet av 7 687 kr/lgh eller 0,75% av taxeringsvärdet och blir totalt 475 280 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultat på -1 580 268kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med
1 458 000 kr samt ett lyft ur yttre fond på 1 458 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-06-22.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-30. I stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

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

Bostadsrättshavare	62
Samägare	31
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 6 st och antalet avgående medlemmar har varit 6 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

Gemensamma utrymmen

Kvartersgård: Separat byggnad där plan 1 innehåller förråd för trädgårdsmaskiner, fastighetsskötaryrme, skyddsrum samt 15 förråd för 15 hus.

Plan 2 innehåller tvättstuga, bastu och kvarterslokal för 60 personer som medlemmarna kan låna.

Medlemsaktiviteter

Ett antal aktiviteter har arrangerats av styrelsen

- Julgransplundring
- Quizkväll
- Påskfika
- Tre städdagar
- Halloween med ansiktsmålning för barnen
- Informationsträff för nyinflyttade

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Gunnebodal 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 fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev:

Skriftlig information kommuniceras ut löpande med nyheter eller förändringar. Styrelsen gör separata kallelse till städdagar och aktiviteter. Anslagstavla finns i kvarterslokalen samt i våra två soprum. Information läggs även upp på vår hemsida www.gunnebodal.se samt mailas ut till medlemmarna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Solny Carlsson	Ledamot	Ordförande
Anders Hansson	Ledamot	Vice ordförande
Jenny Kjellstrand	Ledamot	Sekreterare
Fia Torstensson	Ledamot	Kassör
Magnus Jonasson	Ledamot	
Anna Kvarnered	Ledamot	HSB Mölndal
Jan Frick	Suppleant	
Henrik Karlsson	Suppleant	
David Carlström	Suppleant	
Johan Aridun	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Solny Carlsson, Fia Torstensson samt suppleanterna Jan Frick, Henrik Karlsson, David Carlström och Johan Aridun.
- Föreningens firma tecknas av Anders Hansson, David Carlström, Magnus Jonasson samt Fia Torstensson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 94 080 kr, 4 032 kr till valberedning, 4 928 kr till revisor (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens medlemmar eller via mail, styrelsen@gunnebodal.se

Revisorer

Revisorer har varit Cristian Eriksson, vald av stämman samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Anders Hansson med Henrik Karlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Johansson och Karin Edvardsson valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr 4 350 090	4 274 430	4 034 397	4 036 318	3 692 180
Resultat efter finansiella poster	kr -5 853 859	1 424 667	228 790	-2 229 474	143 730
Kassalikviditet	% 39	188	103	89	138
Soliditet	% 40,7	15,5	11,1	10,2	17,2
Fond för yttre underhåll	kr 1 582 266	273 051	117 821	1 861 814	1 324 907
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 771,4	757,7	741,2	742,9	675,4
Lån per kvm bostadsyta	kr 5 026,5	4 466,4	4 562,0	4 657,5	4 472,1
Genomsnittlig skuldränta	% 2,3	2,7	3,7	3,9	4,2
Fastighetens belåningsgrad	% 37,4	33,2	33,9	38,4	36,9
Taxeringsvärde	tkr 71 755	71 755	71 755	64 715	64 715

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskrivn- fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	2 550 001	0	273 051	346 779	1 424 667
Uppskrivning mark		20 417 600			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			1 458 000	-1 458 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-148 785	148 785	
Balansering av föregående års resultat				1 424 667	-1 424 667
Årets resultat					-5 853 859
Eget kapital 2016-12-31	2 550 001	20 417 600	1 582 266	462 231	-5 853 859

Q

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-5 853 859
Balanserat resultat	462 231
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-5 391 628</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll (enl uh-plan)	1 458 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 040 266
Balanserat resultat	-3 809 362
	<hr/>
	<u>-5 391 628</u>

CB

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	4 350 090	4 274 430
Övriga intäkter	3	23 351	0
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelseintäkter		4 373 441	4 274 430
Rörelsekostnader			
Underhåll		-7 393 012	-148 785
Driftskostnader	4	-1 588 892	-1 433 705
Personalkostnader och arvoden	5	-134 363	-133 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-481 875	-481 874
		<hr/>	<hr/>
Summa rörelsekostnader		-9 598 142	-2 197 931
Resultat före finansiella poster		-5 224 701	2 076 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 142	1 063
Räntekostnader och liknande resultatposter		-630 300	-652 895
		<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster		-629 158	-651 832
Resultat efter finansiella poster		-5 853 859	1 424 667
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-5 853 859	1 424 667

CB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	46 425 429	26 479 372
Inventarier	6	0	10 332
		<hr/>	<hr/>
		46 425 429	26 489 704
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		46 425 429	26 489 704
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 120	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	512 003	2 986 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 077	82 334
		<hr/>	<hr/>
		599 200	3 068 784
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		599 200	3 068 784
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		47 024 629	29 558 488

CE

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		2 550 001	2 550 001
Uppskrivningsfond		20 417 600	0
Yttre fond		1 582 266	273 051
		<hr/>	<hr/>
		24 549 867	2 823 052
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		462 231	346 780
Årets resultat		-5 853 859	1 424 667
		<hr/>	<hr/>
		-5 391 628	1 771 447
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		19 158 239	4 594 499
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 321 254	23 331 430
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		26 321 254	23 331 430
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	510 176	510 176
Leverantörsskulder		110 957	204 385
Skatteskulder		42 840	39 138
Övriga kortfristiga skulder	12	209 292	290 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	671 871	588 767
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 545 136	1 632 559
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		47 024 629	29 558 488

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Gunnebodals årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 tillbyggnad	10 år
Inventarier	3-5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	4 117 888	4 044 828
Hysesintäkter garage och p-platser	231 000	229 200
Övrigt	1 202	402
Summa	<u>4 350 090</u>	<u>4 274 430</u>

02

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Återbäring Länsförsäkringar 2016/2017	16 407	0
Överlåtelse- & pantavgifter	6 944	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>23 351</u>	<u>0</u>

Not 4 Drift

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förbrukningsmaterial	25 892	4 771
Försäkring	67 302	65 641
Reparationer	368 423	158 245
Fastighetskatt	475 280	459 544
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	78 950	78 014
- Vatten	178 966	261 252
- Sophämtning	77 369	71 546
Kabeltv/Bredband	63 886	58 932
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	55 050	65 333
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	145 970	139 249
Konsultarvoden	12 060	25 475
Medlemsavgifter HSB	23 640	23 640
Studier och fritidsverksamhet	10 399	10 762
Övrigt	5 706	11 302
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 588 893</u>	<u>1 433 706</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	103 040	103 846
Sociala avgifter	31 323	29 721
	<hr/>	<hr/>
	<u>134 363</u>	<u>133 567</u>

Föreningen har ingen anställd personal



Not 6 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 898	142 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 898	142 898
Ingående ackumulerade avskrivningar	-132 566	-122 235
-Avskrivningar	-10 332	-10 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 898	-132 566
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>10 332</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 859 894	34 859 894
Uppskrivning mark	20 417 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 277 494	34 859 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 380 522	-7 908 979
Årets avskrivningar	-471 543	-471 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 852 065	-8 380 521
Utgående restvärde enligt plan	<u>46 425 429</u>	<u>26 479 373</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	20 814 000	396 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 127 000	30 127 000
Taxeringsvärde mark	41 628 000	41 628 000
Totalt taxeringsvärde	<u>71 755 000</u>	<u>71 755 000</u>

CE

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	511 971	2 986 415
Skattekonto	32	35
Summa	<u>512 003</u>	<u>2 986 450</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	70 835	67 302
Com Hem	15 242	15 032
Summa	<u>86 077</u>	<u>82 334</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar enligt låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 256824	2,58	2024-01-30	180 484	7 264 526
Stadshypotek 70161	3,58	2018-10-30	158 572	7 294 304
Stadshypotek 206191	1,89	2020-06-30	171 120	7 272 600
Stadshypotek 376028	1,55	2022-09-30		3 000 000
Stadshypotek 386023	0,90	2018-02-14		2 000 000
Totalt			510 176	26 831 430

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 510 176 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 24 280 550 kr senare än fem år efter balansdagen.

cl

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	32 129 000	32 129 000
	<u>32 129 000</u>	<u>32 129 000</u>

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Inre fond	209 292	290 093
Summa	<u>209 292</u>	<u>290 093</u>

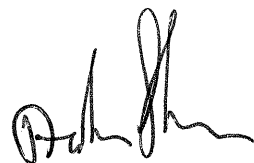
Ⓢ

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	77 060	76 483
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	356 618	362 654
Revisionsarvode	9 000	8 600
Upplupna styrelsearvoden	101 070	101 890
Upplupna sociala avgifter	31 756	32 014
Renhållning	19 609	0
El	7 641	7 126
Vatten	49 154	0
Snö och halka	13 850	0
Övriga poster	6 113	0
Summa	<u>671 871</u>	<u>588 767</u>

Mölndal 2018 -03-06


Sofhy Carlsson


Anders Hansson

Jenny Kjellstrand



Magnus Jonasson




Fia Torstensson


Anna Kvarnered

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-08.

Cristian Eriksson
Av föreningen vald



BoRevision AB **Carina Eriksson**
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gunnebodal i Mölndal, org.nr. 716408-6550

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gunnebodal 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 revisionsred 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 Gunnebodol i Mölndal 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 ansvarfrihet 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 revisionssed 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 ansvarfrihet, 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 ansvarfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal den 8 13 2018



Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Cristian Eriksson
Av föreningen vald revisor