



# ÅRSREDOVISNING 2017/2018 HSB Brf Otterhällan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-4828

# Styrelsen för Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Org.nr: 716409-4828

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

 nr

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg**

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Otterhällan i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

De som bäst utformar, vårdar och förvaltar ett bostadsområde, är de som själva äger och lever i bostäderna. Vi i styrelsen vill kalla detta för Det goda boendet, vilket är en kombination av goda bostäder, välskötta hus, trygg ekonomi och god boendegemenskap. Detta anser styrelsen bör vara föreningens mål och vision för föreningens verksamhet.

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 62:12. Fastigheten innehåller 110 lägenheter samt föreningslokal. Lägenhetsytan omfattar 7800 kvm.

Dessvärre äger vi inte marken som fastigheten är belägen på utan marken är upplåten med tomträtt. Avtalet löper ut i februari 2019. Då tomträttsavgälden styrs av taxeringsvärdet vid tillfället då en ny avgäldsperiod inträder så kommer de senaste årens ökning av taxeringsvärdena innebära en kraftig höjning av nuvarande avgäld. För brf Otterhällans del innebär det en höjning av tomträttsavgälden med över 200%. Styrelsen har överklagat beslutet och vet i dagsläget inte hur mycket avgälden kommer att bli.”

I källarplan finns garage med 44 platser. I fastigheten finns också tvättstuga med sex tvättmaskiner samt mangelrum med kallmangel. Föreningen har miljöanpassat sin sopsortering.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Norra Liden 25-35.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har ingen höjning av avgifterna skett. Därmed förblir dessa i genomsnitt som föregående räkenskapsår, 763 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna fortsatt oförändrade.

Under året 2017/2018 har diverse arbeten utförts. En ny lekplats har monterats. Portiken har försetts med en låsbar grind för att öka tryggheten nattetid. Därtill har avlopp spolats samt råttskydd installeras där föreningens avlopp ansluter till kommunens.

Underhållsplanen som sträcker sig 30 år framåt i tiden går regelbundet igenom för att stämma av planerade och genomförda åtgärder.

Två av föreningens banklån har omförhandlats.

Under året har sedvanliga reparationer och målningsarbeten gjorts.

Det har inte gjorts några investeringar under året.

Ett stort arbete är behov av omläggning av ytan utomhus, som utgör tak till garaget. Fastighetens tak kräver också en del åtgärder. Balkongbyte skall också ske under de närmaste åren.

Styrelsen arbetar med underhållet i enlighet med en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. I denna plan har lagts in alla förväntade underhållsåtgärder med beräknade kostnader. Avsättningen till fonden för yttre underhåll grundas på denna plan.

Uppenbart är att fastigheten står inför mer omfattande underhållsarbeten än tidigare på grund av ålder. Medel för detta underhåll kan behöva avsättas i högre omfattning än tidigare, vilket kommer att påverka avgiftsuttaget. Ekonomin i övrigt kan vara svår att förutse beroende på framtida inflation, ränteutveckling, taxe- och regelförändringar m.m. Stor osäkerhet är den s.k. tomträttsavgälden – nuvarande avtal gå ut 2019 – och avgälden har hittills baserats på det taxerade markvärdet.

Stämma samt extrastämma har hållits för att justera föreningens stadgar i enlighet med nya bestämmelser.



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/11 2017. I stämman deltog 33 medlemmar varav 31 med rösträtt, två medlemmar biträdde med fullmakt

Extra stämma hölls 26 oktober. 16 medlemmar deltog och en medlem representerades via fullmakt

Föreningen hade vid årets början 153 medlemmar samt vid årets slut 152 medlemmar.

Under året har 9 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Oskar Holmberg	ordförande fr.o.m. stämman, sekreterare t.o.m. stämman
Albin Vadenbo	sekreterare fr.o.m. stämman
Svante Leijon	vice ordförande fr.o.m stämman, ordförande t.o.m. stämman
Sofia Carlsson	ledamot
Maria Boström	ledamot
Jan Kaaling	ledamot
Lars-Erik Persson	ledamot
Bengt Kjellgren	utsedd av HSB Göteborg
Towe Nilsson	suppleant fr.o.m. stämman
Johan Weström	suppleant fr.o.m. stämman
Lennart Jagemar	vice ordförande t.o.m. stämman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Svante Leijon, Jan Kaaling och Sofia Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare, två i förening, har varit Svante Leijon, Oskar Holmberg, Albin Vadenbo och Maria Boström.

Revisorer har varit Birger Edegran med Lena Hakala som suppleant, båda valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Svante Leijon.

Till valberedning valdes vid stämman Lennart Jagemar, Helen Lundkvist och Berne Carlsson för nästkommande period.

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	6 034	6 033	5 806	5 593	5 379
Resultat efter finansiella poster	2 004	-3 069	-1 575	123	-607
Balansomslutning	28 215	26 723	27 123	28 439	28 543
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	763	763	734	706	679
Underhållsfond	1 839	0	2 900	4 512	5 162
Soliditet i %	27	21	32	36	35
Belåningsgrad %					
låneskuld/tax.värde	9	8	8	11	11
Belåning kr/m <sup>2</sup>	2 486	2 511	2 151	2 165	2 185
Räntekostnad kr/ m <sup>2</sup>	24	40	40	47	66
Avsättning und.fond kr/ m <sup>2</sup>	256	205	218	192	162

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 539 000		0	4 539 000
Fond för yttre underhåll	0	100 000	1 738 718	1 838 718
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 539 000</b>	<b>100 000</b>	<b>1 738 718</b>	<b>6 377 718</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 011 759	-3 169 447	-1 738 718	-896 406
Årets resultat	-3 069 447	3 069 447	2 003 539	2 003 539
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>942 312</b>	<b>-100 000</b>	<b>264 821</b>	<b>1 107 133</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 481 312</b>	<b>0</b>	<b>2 003 539</b>	<b>7 484 851</b>

\*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt disposition ur med 261 282 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-896 406
Årets resultat	<u>2 003 539</u>
Summa överskott	1 107 133

Styrelsen föreslår följande disposition:

- att till balanserat resultat föra: 1 107 133 kr

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.

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

		<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 033 573	6 032 740
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180 577	57 363
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 214 150</b>	<b>6 090 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 075 842	-3 031 299
Underhållskostnader	Not 4	-261 282	-5 137 272
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 547	-212 391
Personalkostnader	Not 6	-179 756	-166 462
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-303 603	-303 603
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 023 030</b>	<b>-8 851 027</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 191 120</b>	<b>-2 760 924</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	799	758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-188 380	-309 281
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 581</b>	<b>-308 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 003 539</b>	<b>-3 069 447</b>



**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 24 460 775 24 762 760

Inventarier

Not 12 3 236 4 854

24 464 011 24 767 614*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**24 464 511** **24 768 114****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 981 9 851

Övriga fordringar

Not 15 3 430 332 1 561 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 303 836 370 572

3 739 149 1 942 075

Kassa och bank

11 064 12 564

Summa omsättningstillgångar

**3 750 213** **1 954 639****Summa tillgångar****28 214 724** **26 722 753**

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 539 000

4 539 000

Underhållsfond

1 838 718

0

6 377 7184 539 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-896 406

4 011 759

Årets resultat

2 003 539

-3 069 4471 107 133942 312

Summa eget kapital

**7 484 852****5 481 312****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

19 241 625

19 434 000

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

152 000

155 000

Leverantörsskulder

302 601

605 955

Skatteskulder

12 900

12 939

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

303 931

319 847

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

716 815713 6991 488 2471 807 440

Summa skulder

**20 729 872****21 241 440****Summa Eget kapital och skulder****28 214 724****26 722 753**



## Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

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

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 747 654 kr (7 747 654 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



## Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 955 960	5 955 960
Hyror	76 013	76 780
Övriga intäkter	1 600	0
	<b>6 033 573</b>	<b>6 032 740</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>180 577</b>	<b>57 363</b>
<i>*Varav exceptionella intäkter, Vite från Kone Hissar</i>	<i>121 600</i>	<i>30 400</i>
<i>Försäkringsersättning</i>	<i>56 157</i>	<i>0</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	502 606	533 771
Reparationer	480 364	311 071
El	110 585	107 678
Uppvärmning	603 538	604 384
Vatten	166 006	174 842
Sophämtning	85 465	208 681
Ovriga avgifter	82 110	80 656
Förvaltningsarvoden	292 362	193 339
Tomträttsavgäld	639 218	637 710
Övriga driftskostnader	113 588	179 167
	<b>3 075 842</b>	<b>3 031 299</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	250
VVS	136 375	8 000
Transport	0	4 053 251
Byggnad utvändigt	0	1 075 771
Marktytor	124 907	0
	<b>261 282</b>	<b>5 137 272</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetskatt	153 200	150 780
Medlemsavgifter	39 000	41 900
Övriga externa kostnader	10 347	19 711
	<b>202 547</b>	<b>212 391</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	82 495	73 995
Sammanträdesersättningar	36 150	35 500
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	19 000	13 750
Sociala kostnader	37 111	34 467
Kurser och konferenser	0	3 750
	<b>179 756</b>	<b>166 462</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	301 985	301 985
Inventarier	1 618	1 618
	<b>303 603</b>	<b>303 603</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	0	168
Övriga ränteintäkter	799	590
	<b>799</b>	<b>758</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	185 120	308 905
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	16
Övriga finansiella kostnader	3 260	360
	<b>188 380</b>	<b>309 281</b>



## Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>2 003 539</b>	<b>-3 069 447</b>
	Avsatt till underhållsfond	-2 000 000	-1 500 000
	Förslag till extra avsättning till underhållsfond	0	-100 000
	Förslag till disposition underhållsfond	261 282	4 599 969
	Resultat efter underhållspåverkan	264 821	-69 478

2  
SW



## Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 031 395	30 031 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 031 395	30 031 395
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 268 635	-4 966 650
Årets avskrivningar	-301 985	-301 985
Utgående avskrivningar	-5 570 620	-5 268 635
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>24 460 775</b>	<b>24 762 760</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>24 460 775</b>	<b>24 762 760</b>
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 62:12		
Byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Byggnad - lokaler	613 000	613 000
	89 613 000	89 613 000
Mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde totalt	213 613 000	213 613 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 010	108 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 010	108 010
Ingående avskrivningar	-103 156	-101 538
Årets avskrivningar	-1 618	-1 618
Utgående avskrivningar	-104 774	-103 156
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 236</b>	<b>4 854</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

Noter	2018-06-30	2017-06-30			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	4 981	6 101			
Övriga kundfordringar	0	3 750			
	<b>4 981</b>	<b>9 851</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 391 520	1 513 686			
Skattekonto	38 812	45 663			
Övrigt	0	2 303			
	<b>3 430 332</b>	<b>1 561 652</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	303 836	339 234			
Upplupna intäkter	0	31 338			
	<b>303 836</b>	<b>370 572</b>			
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea	39788764037	0,85%	2019-02-13	1 481 250	15 000
Nordea	39788777600	0,70%	2019-05-15	2 871 000	29 000
Nordea	39788777619	1,15%	2021-05-12	2 871 000	29 000
Nordea	39788796702	0,80%	2019-09-11	2 729 375	27 500
Nordea*	39788796729	0,63%	2018-10-02	2 725 000	27 500
Nordea*	39788823475	0,66%	2019-04-23	4 400 000	0
Stadshypotek	390229	1,13%	2020-12-01	2 316 000	24 000
				19 393 625	152 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>19 241 625</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 633 625
*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum.					
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				29 738 000	29 738 000
Varav frigjorda				8 231 000	8 231 000
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>152 000</b>	<b>155 000</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				4 489	7 558
Arbetsgivaravgifter				4 703	7 919
Inre fond				293 127	304 370
Övriga kortfristiga skulder				1 612	0
				<b>303 931</b>	<b>319 847</b>

12  
OK



Org Nr: 716409-4828

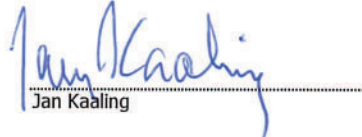
## Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	11 104	11 655
Ovriga upplupna kostnader	220 623	221 500
Förutbetalda hyror och avgifter	485 088	480 544
	<b>716 815</b>	<b>713 699</b>


Göteborg 10/10 2018

  
Albin Vadenbo

  
Bengt Kjellgren

  
Jan Kaaling

  
Lars-Erik Persson

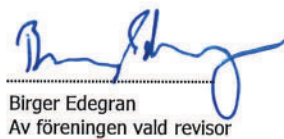
  
Maria Boström

  
Oskar Holmberg

  
Sofia Carlsson

  
Svante Leijon

Vår revisionsberättelse har 18-10-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Birger Edegran  
Av föreningen vald revisor

  
**Susanne Andersson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Otterhällan i Göteborg, org.nr. 716409-4828

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisions sed 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 Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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.

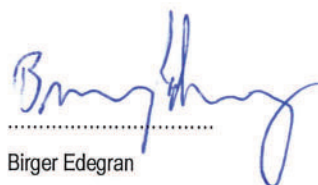
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/10 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



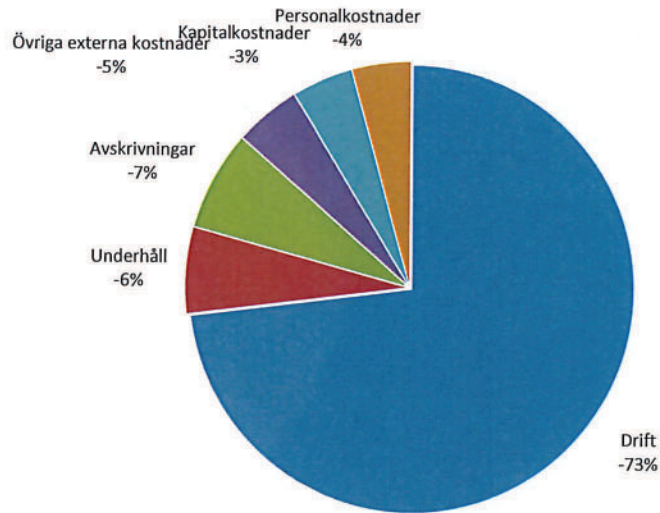
Birger Edegran

Av föreningen vald revisor





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

