

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lilla Foss i Munkedal, org.nr. 716444-5749 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01--2018-06-30, föreningens 30:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229).

Föreningen har sitt säte i Munkedals kommun.

Föreningens fastighet Munkedal Foss 10:303 färdigställdes 1989.

På fastigheten finns 27 bostadshus med tillsammans 54 lägenheter med adresserna Idunvägen 1-54.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	2 r o k	14 st	994 m ²
	3 r o k	27 st	2 214 m ²
	4 r o k	13 st	1 508 m ²
		54 st	4 716 m ²
	Lokaler	1 st	Kvartersstuga
	Garage	54 st	
	P-platser	43 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november 2017 med 25 deltagande medlemmar. Extra föreningsstämma avseende nya stadgar med beslut för hölls den 13 mars 2018, vid stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen och suppleanter			<u>Vald tom</u>
Ordinarie ledamöter:	Kent Kindemark	ordförande	2018
	Leif Åberg	vice ordförande	2018
	Elvira Eriksson	sekreterare	2018
	Jerry Enoksson		2019
	Elin Henriksson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2018
Suppleanter:	Leif Hermansson		2018
	Désirée Thuresson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2018

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kent Kindemark, Leif Åberg, Elvira Eriksson och Elin Henriksson samt suppleanterna Leif Hermansson och Désirée Thuresson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Kent Kindemark, Jerry Enoksson, Elvira Eriksson, och Elin Henriksson, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Jerry Enoksson.

Revisor

Revisorer har varit Agneta Plantén med Ulrika Johansson som suppleant valda av föreningen samt en revisor från BoRevision utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Kent Kindemark med Leif Åberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Siv Lycke, sammankallande, Astrid Herstad och Inger Sandblom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Fyra stycken pannbyten.

Lekplatsbesiktning borttagen och schaktad och gräsbesådd.

Nytt entredäck räcken och handikappramp KVG.

LED-belysning monterad, belyser gatuadress vid varje gata för att höja säkerheten att räddningstjänsten skall hitta rätt.

Övrig upplysning energideklaration av våra bostäder har gjorts den 14 mars 2018.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett 27 mars 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste 5 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Målning av fasader gata 3 2019, gata 2, år 2020 och gata 1, år 2021.

Övriga väsentliga händelser/aktiviteter som har hänt under året:

Föreningen har tecknat ett kollektiv fastighetsförsäkring genom HSB Norra Bohuslän, bolag Länsförsäkringar. Lån om 4 miljoner har under våren omsatts till ny ränta 2,02 % och årlig amortering 100 tkr, från SBAB till Swedbank.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes fr. om 2014-07-01 med 2,2%. Budget för 2017/18 uppvisar inget höjningsbehov.

Årsavgifterna uppgår till kronor 702/m² exklusive uppvärmning.

MEDLEMSINFORMATION

Förening hade vid årets början 73 medlemmar och vid årets slut 72 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016-07-01 2017-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Nettoomsättning tkr	3 318	3 314	3 315	3 317	3 247
Rörelseresultat tkr	1 146	1 191	1 173	1 345	1 397
Resultat efter finansiella poster tkr	843	779	766	785	745
Soliditet	33%	30%	27%	25%	22%
Balansomslutning tkr	27 612	27 369	27 083	26 842	27 236
Fond yttre underhåll tkr	3 772	3 000	1 748	998	401
Avgifts- & hyresbortfall %	0%	0%	0%	0%	0%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	702	702	702	686

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 638 000	0	3 000 269	-195 777	778 790
Disposition enl. stämmobeslut			127 000	651 790	-778 790
Årets avsättning till underhållsfond			951 000	-951 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-306 761	306 761	
Årets resultat					843 332
Belopp vid årets slut	4 638 000	0	3 771 508	-188 226	843 332



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Lilla Foss i Munkedal

Org nr 716444-5749

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	-188 226
Årets resultat	843 332
	<hr/>
	655 106

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	215 000
Att balansera i ny räkning	440 106
	<hr/>
	655 106

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	2017-07-01		2016-07-01	
	2018-06-30		2017-06-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	3 317 969	3 314 826	
Summa rörelseintäkter		3 317 969	3 314 826	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-1 164 812	-1 142 976	
Övriga externa kostnader	Not 4	-199 242	-179 377	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-167 323	-168 936	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-640 262	-632 149	
Summa rörelsekostnader		-2 171 638	-2 123 438	
Rörelseresultat		1 146 331	1 191 388	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 080	9 119	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 078	-421 718	
Summa finansiella poster		-302 998	-412 599	
Resultat efter finansiella poster		843 332	778 790	
Resultat före skatt		843 332	778 790	
Årets resultat		843 332	778 790	

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 501 346	24 134 314
Inventarier och installationer	Not 8	35 711	28 005
Summa materiella anläggningstillgångar		23 537 057	24 162 319

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		23 537 557	24 162 819
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 120
Övriga fordringar	Not 10	529 214	668 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 165	37 061
Summa kortfristiga fordringar		574 380	706 449

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	2 500 000

Summa omsättningstillgångar		4 074 380	3 206 449
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		27 611 937	27 369 268
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning 2018-06-30 2017-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 638 000	4 638 000
Fond för yttre underhåll	3 771 508	3 000 269
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 409 508</u>	<u>7 638 269</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-188 226	-195 777
Årets resultat	843 332	778 790
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>655 106</u>	<u>583 013</u>

Summa eget kapital

9 064 614 8 221 282

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>17 526 061</u>	<u>18 169 061</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>17 526 061</u>	<u>18 169 061</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	618 000	550 000
Leverantörsskulder		84 160	42 061
Skatteskulder		40 377	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	15 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>278 725</u>	<u>371 334</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 021 262</u>	<u>978 925</u>

Summa skulder

18 547 323 19 147 986

Summa eget kapital och skulder

27 611 937 27 369 268

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	843 332	778 790
Avskrivningar	640 262	632 149
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 483 594</u>	<u>1 410 939</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 627	-2 634
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-25 664	57 341
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 437 303</u>	<u>1 465 646</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-28 971
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 000	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-15 000</u>	<u>-28 971</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-575 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-575 000</u>	<u>-550 000</u>
Årets kassaflöde	847 303	886 675
Likvida medel vid årets början	3 148 831	2 262 156
Likvida medel vid årets slut	3 996 134	3 148 831
I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Norra Bohuslän och kortfristig placering		

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningssenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivningar på anläggningstillgångar sker enligt följande principer:

Byggnader	1,7%/år av det nedskrivna värdet
Installationer	matta och vakt kryppgrund 10 år
Inventarier	Ställning 5 år, mangel 5 år (inköpt 2017)

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 19 563 kr (19 563 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
	Arsavgifter bostäder	3 309 000	3 309 000
	Hysesintäkt bostäder	4 704	4 704
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 844	1 120
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	421	2
		<u>3 317 969</u>	<u>3 314 826</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-64 849	-42 544
	El	-36 860	-38 213
	Vatten	-225 155	-233 980
	Renhållning	-125 503	-108 109
	TV, bredband, iptelefoni	-44 356	-49 868
	Obligatoriska besiktningar	-39 300	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-26 642	-51 150
	Försäkringar	-38 695	-44 449
	Fastighetskatt	-191 528	-131 813
	Periodiskt underhåll	-306 761	-331 234
	Övriga driftskostnader	-65 163	-111 617
		<u>-1 164 812</u>	<u>-1 142 976</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-105 139	-97 938
	Underhåll huskropp utvändigt	-65 820	-231 653
	Underhåll mark och utemiljö	-129 890	-1 643
	Underhåll garage och bilplatser	-5 912	0
		<u>-306 761</u>	<u>-331 234</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 676	-8 608
	Förvaltningskostnader	-155 480	-146 045
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 281	0
	Kontorsutrustning och -material	-6 661	-2 037
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-184	-107
	Förbrukningsinventarier	-1 531	0
	Medlemsavgifter HSB	-20 200	-20 200
	Stämma och styrelse	-2 230	-2 380
		<u>-199 242</u>	<u>-179 377</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-65 615	-76 405
	Löner för anställda	-53 990	-41 900
	Vicevärdsarvode	-17 575	-17 575
	Övriga personalkostnader	0	-2 885
	Revisionsarvode	-4 490	-4 490
	Sociala avgifter	-25 653	-25 681
		<u>-167 323</u>	<u>-168 936</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-632 968	-631 183
	Maskiner och inventarier	-7 294	-966
		<u>-640 262</u>	<u>-632 149</u>

Not 7	Byggnader och mark	2018-06-30	2017-06-30			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader och installationer	51 927 347	51 927 347			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-27 164	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 021 800	1 021 800			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 921 983	52 949 147			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader och installationer	-7 910 191	-7 279 008			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	27 164	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-632 968	-631 183			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 515 995	-7 910 191			
	Nedskrivning byggnader	-20 904 642	-20 904 642			
	Utgående bokfört värde	23 501 346	24 134 314			
	Bokförda värden byggnader	22 479 546	23 112 514			
	Bokförda värden mark	1 021 800	1 021 800			
	Fastighetsbeteckning:	Munkedal Foss 10:303				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1989/1990	19 975	5 562	25 537	17 575
			19 975	5 562	25 537	17 575
	Värdet anges i tkr.					
Not 8	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	39 626	10 655			
	Årets investeringar	15 000	28 971			
	Utgående anskaffningsvärden	54 626	39 626			
	Ingående avskrivningar	-11 621	-10 655			
	Årets avskrivningar	-7 294	-966			
	Utgående avskrivningar	-18 915	-11 621			
	Utgående bokfört värde	35 711	28 005			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 10	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB	496 134	648 831			
	Skattekonto	33 080	99			
	Övrig skattefordran	0	19 338			
		529 214	668 268			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 165	37 061			
		45 165	37 061			

Not 12	Kortfristiga placeringar	Löptid	Ränta		
	Placering HSB 3 mån	2018-09-30	0,55%	3 200 000	2 300 000
	Placering HSB 1 mån	2018-07-31	0,35%	300 000	200 000
				<u>3 500 000</u>	<u>2 500 000</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Belopp
Swedbank AB (publ)	2020-09-25	1,67%	2020-09-25	9 183 061	9 183 061
SBAB	2020-01-21	1,48%	2020-01-21	518 000	1 068 000
SBAB	2019-12-13	1,92%	2019-12-13	4 468 000	4 468 000
Swedbank AB (publ)	2024-12-20	2,02%	2024-12-20	3 975 000	4 000 000

	18 144 061	18 719 061
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder	618 000	550 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	17 526 061	18 169 061
--	------------	------------

Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,80%
------------------------------------	--	-------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		2 472 000
--	--	-----------

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		15 054 061
--	--	------------

Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
------------------------------------	--	-----

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	49 181 000	49 181 000
----------------------	------------	------------

varav i eget förvar	<u>-27 017 000</u>	<u>-27 017 000</u>
---------------------	--------------------	--------------------

Summa ställda säkerheter	<u>22 164 000</u>	<u>22 164 000</u>
--------------------------	-------------------	-------------------





HSB - där mållinjeterna bor

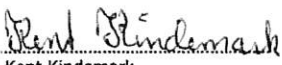
HSB brf Lilla Foss i Munkedal

Org nr 716444-5749

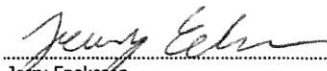
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	10 050
Arbetsgivaravgifter	0	5 480
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>0</u>	<u>15 530</u>

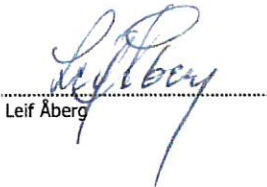
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	12 827
Upplupna räntekostnader	38 333	36 199
Upplupen revision	8 675	8 537
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 717	244 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	69 471
	<u>278 725</u>	<u>371 334</u>

Munkedal 17/10 2018


Kent Kindemärk

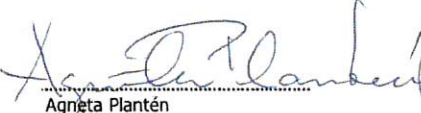

Elvira Eriksson

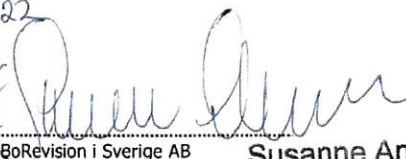

Jerry Enoksson


Leif Åberg


Elin Henriksön

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-10-22


Agneta Plantén
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund
Susanne Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lilla Foss i Munkedal, org.nr. 716444-5749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lilla Foss i Munkedal 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

18

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 Lilla Foss i Munkedal 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 ledamöters 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 revisions sed i Sverige. Revisor 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:

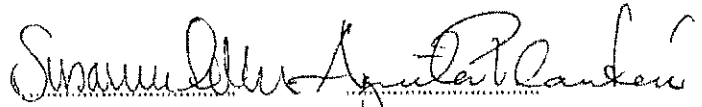
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Uddevalla den 22/10 2018



Susanne Andersson

Agheta Plantén

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor