



# ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Brf Solståndet



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-4943

# Styrelsen för Hsbs Brf Solståndet i Göteborg

Org.nr: 716409-4943

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Solståndet i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Olivedal 29:5 i Göteborg. Föreningen äger marken och har ingen tomträtt. Det finns i denna fastighet sammanlagt 35 st lägenheter och 2 st uhyrningslokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 2256 kvm.

Totala lokalytan är 141 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19 och 21 och 2 uthynda lokaler på Sjömansgatan 4 A-C.

#### Lokaler:

Sjömansgatan 4 A  
Sjömansgatan 4 B-C

#### Löptid:

2019-10-31  
2019-03-31

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Bostadsrättsföreningen och styrelsen har som mål att;

1. Föreningens finansiella medel ska utnyttjas så effektivt som möjligt. För verksamhetsåret 2017/2018 innehåller detta att analysera och uppdatera underhållsplansen så att de mest prioriterade projekten genomförs i god tid.
2. Verka för att kvaliteten på underhållet är så god att fastighetens värde bibehålls. För verksamhetsåret 2017/2018 innehåller detta att styrelsen ser till att allt underhåll sker fackmannamässigt samt utvärderar tidigare planerade åtgärder och tar beslut i hårda fall om dessa ska genomföras eller ej.
3. Sörja för effektiv och tillfredsställande organisation av föreningens arbete. För verksamhetsåret 2017/2018 innehåller detta att underlätta för kommande styrelser genom



- att ha en arbetsordning för styrelsearbetet, ha en lathund för styrelsens uppgifter samt att bibehålla en bra ordning i styrelsearkivet.
4. Verka för trivsel och gemenskap i föreningen. För verksamhetsåret 2017/2018 innebär detta att möjliggöra enklare och tydligare kommunikation och information genom utvecklad webbsida, förenklande av bokningsrutiner och införande av Facebook-grupp ("Brf Solståndet").

Under åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

**1933** Huset, av typen landshövdingehus, byggdes.

**1979** Omfattande renovering, modernisering och ändring genomfördes av dåvarande ägare HSB Göteborg. Flera lägenheter slogs ihop till större och samtliga lägenheter fick badrum. Ett valv togs upp på gården mellan de två tidigare separata fastigheterna genom borttagning av källarplan. Förrådsutrymmena i källaren togs bort och finns sedan dess enbart på vinden. Samma år bildades föreningen och lägenheterna ombildades till bostadsrätter. Ritningar från ombyggnaden finns arkiverade hos föreningen.

**1984-1985** Energisparombyggnader och standardhöjningar, fönsterbyte till 3-glas, injustering av värme, tilläggisolering av vind, ombyggnad av vindsförråd, fränluftsåtervinning med värmepump (avvecklades efter kort tid pga driftproblem), byggnation av takterrass och bastu i källarplan.

**1993** Renovering av tvättstugan, de två gamla mindre torkrummen byggdes om till ett, därmed ökade tvättstugans yta med plats för utökad maskinpark.

**2001** Husets trappuppgångar renoverades med ommålning, ny belysningsarmatur, nya golvmattor.

**2002** Fasadrenovering och ommålning av samtliga fasader.

**2007** En lokal såldes för ombyggnad till lägenhet.

**2008** Gården, och ytan mot Nedre Matrosgatan, totalrenoverades hösten 2008. Takterrassen renoverades med ny utformning av skorsten och nya ytskikt, el och belysning.

**2009-2010** Radonbesiktning, radonmätning och åtgärder mot lokalt förhöjda värden i källare och bottenvåning.

**2011** En lokal och delar av föreningens gemensamma utrymmen byggdes om till lägenhet, samtidigt utfördes renovering av föreningslokalen.

**2014** Fönster byttes mot Sjömansgatan, Övre Matrosgatan och Nedre Matrosgatan samtidigt som dessa fasader målades. Fiber installerades i fastigheten.

**2016** Utrymmet där sopkärlen står målades och gångjärn byttes.

**2017** Takläckage har åtgärdats över uppgång 17, samtidigt byttes panel på takuppan som målades.

**2018** Spolning och besiktning av avloppsstammarna genomfördes.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade och uppgår i genomsnitt till 666 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna fortsatt oförändrade. Avgiften för informationsöverföringsbelopp höjdes från 125 kr/mån till 214 kr/mån from 2018-07-01.

Bostadsrättsföreningen har anpassat HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar av 2011 i följande bestämmelser; § 11, § 31.6 och § 32.3. Då stadgarna på grund av lagändringar behövde revideras antogs ett nytt stadgeförsrag vid ordinarie föreningsstämma hösten 2017

och vid en extrastämma under våren 2018. De nya stadgarna antas godkännas av HSB Göteborg och registreras av Bolagsverket hösten 2018.

Under våren 2018 installerade sorteringskärl för matavfall samt plast på utrymmet på innergården, utöver de övriga kärl som redan finns.

Föreningen har under våren 2018 fått en gemensam webbsida för att förenkla och tydliggöra information och kommunikation mellan styrelsen/medlemmar samt för att på sikt kunna digitalisera vissa funktioner ex att boka gemensamma lokaler/övernattningslägenhet.

Föreningen har sedan våren 2018 ingått ett avtal med Anticimex för brandskyddsarbete. Detta inkluderar både nödvändig utrustning samt systematiska och årliga kontroller.

Föreningen hade en städdag under våren då innergård, takterrass, gemensamma vindutrymmen samt andra gemensamma lokaler städades och sågs över.

Under våren/försommaren 2018 genomfördes besiktning samt spolning av stammarna i föreningen. Inga akuta åtgärder, förutom några mindre reparationer, kommer att behöva genomföras men relining av stammarna bör övervägas inom de närmsta 5 åren, alt med föregående av ny besiktning. Styrelsen beslutade därför att ta in offert på relining under hösten 2018 och ev tidigarelägga stamrenovering i underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat att starta ett projekt för renovering av trapphus som byte av lägenhetsdörrar. Exakt omfattning och projektstart kommer att beslutas under hösten 2018.

Gymmet som finns på bottenvåningen i uppgång 5 flyttats till ett större rum i samma uppgång som fräschatts upp genom en ommålning och ny matta. Gymmets utrustning kommer att ses över under hösten 2018.

En ny energideklaration av fastigheten samt en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska enligt lag genomföras under 2018 och arbetet med att hitta entreprenörer för dessa har påbörjats.



## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6/12 2017. I stämman deltog 20st röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls den 21/3 2018. Ärendet på extrastämman var antagandet av de nya stadgarna vilket stämman precis som på ordinarie föreningsstämma enhälligt beslutade om att godkänna.

Föreningen hade vid årets början 55 medlemmar samt vid årets slut 58.

Under året har 10 lägenheter överlätts.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Johan Gustafsson	ordförande
Siri Nilsson	vice ordförande
Natalie Haugen	ledamot
Anneli Nyberg	HSB-representant
Christian Mattson	ledamot
Kristofer Andersson	ledamot
Anna Bruce	ledamot
Mathias Magnusson	ledamot
Lars-Gunnar Gunnarsson	ledamot
Hugo Davidsson	ledamot
Sofi Nyberg	suppleant
Caroline Améen	suppleant
Victor Åkerström	suppleant
Lina Grahm	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Johan Gustafsson, Siri Nilsson, Natalie Haugen, Christian Mattson, Kristofer Andersson, Anna Bruce, Mathias Magnusson, Lars-Gunnar Gunnarsson, Hugo Davidsson, Sofi Nyberg, Caroline Améen, Victor Åkerström, Lina Grahm.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Gustafsson, Mathias Magnusson, Anneli Nyberg samt Kristofer Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Björn Gröndahl med Elin Gröndahl som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Johan Gustafsson, vald av stämman, med övriga ledamöter valda till suppleanter.

Valberedning har varit Hannes Larsson, ordförande, och Gabriella Carlberg, valda av stämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	1 700	1 698	1 662	1 598	1 558
Resultat efter finansiella poster	505	473	529	-940	-455
Balansomslutning	9 865	10 852	10 478	9 861	10 754
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	666	666	653	640	634
Underhållsfond	1 336	1 091	777	1 399	1 928
Soliditet i %	58	48	45	43	48
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	9	13	13	16	15
Belåning kr/m <sup>2</sup>	1 699	2 367	2 371	2 375	2 156
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	22	21	25	50	63
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	139	139	139	139	135

cd

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	538 522	0	0	538 522
Upplåtelseavgifter	2 835 478	0	0	2 835 478
Fond för yttere underhåll	1 091 187	0	244 402	1 335 589
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 465 187</b>	<b>0</b>	<b>244 402</b>	<b>4 709 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	283 027	472 709	-244 402	511 334
Årets resultat	472 709	-472 709	505 095	505 095
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>755 736</b>	<b>0</b>	<b>260 693</b>	<b>1 016 429</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 220 923</b>	<b>0</b>	<b>505 095</b>	<b>5 726 018</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 314 000 kr samt disposition ur med 69 598 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2013 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	511 334
Årets resultat	505 095
	1 016 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

- Att göra en extra avsättning till underhållsfonden om 190 000 kr
- Att till balanserat resultat föra: 826 429 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.



Org Nr: 716409-4943

**Hsbs Brf Solståndet i Göteborg**

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
<b>Resultaträkning</b>		
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	Not 1	1 699 938
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 704 527</b>	<b>1 714 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 3	-761 875
Underhållskostnader	Not 4	-69 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 787
Personalkostnader	Not 6	-63 535
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-178 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 149 075</b>	<b>-1 193 868</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>555 453</b>	<b>520 782</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 399
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-50 358</b>	<b>-48 073</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>Not 10</b>	<b>505 095</b>
		<b>472 709</b>

ca



Org Nr: 716409-4943

**Hsbs Brf Solståndet i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30    2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 11	8 588 038	8 766 318
Inventarier	Not 12	0	0
		8 588 038	8 766 318

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		500	500

Summa anläggningstillgångar

**8 588 538    8 766 818****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	Not 14	1 169 265	2 012 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	99 234	68 965
		1 268 499	2 081 407

Kassa och bank

7 726    3 826

Summa omsättningstillgångar

**1 276 225    2 085 233****Summa tillgångar****9 864 763    10 852 051***ca*



Org Nr: 716409-4943

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

Medlemsinsatser	3 374 000	3 374 000
Underhållsfond	1 335 589	1 091 187
	4 709 589	4 465 187

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	511 334	283 027
Årets resultat	505 095	472 709
	1 016 429	755 736

Summa eget kapital

**5 726 018    5 220 923****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 825 000	5 333 000
--	--------	-----------	-----------

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 000	8 000
Leverantörsskulder		65 858	50 060
Skatteskulder		4 333	3 640
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 300	8 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	227 254	228 128
		313 745	298 128

Summa skulder

**4 138 745    5 631 128****Summa Eget kapital och skulder****9 864 763    10 852 051**

**Hsbs Brf Solståndet 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 97 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 underhållsplans.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.  
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattnings med 22 % på beräknat överskott.  
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 603 339 kr (2 603 339 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.

**Hsbs Brf Solståndet i Göteborg**

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter		1 543 200	1 543 200
Hyror		102 738	100 552
Övriga intäkter		54 000	54 000
		<b>1 699 938</b>	<b>1 697 752</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter		4 589	16 898
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård		85 750	85 522
Reparationer		48 341	131 680
EI		27 287	23 887
Uppvärmning		235 474	242 776
Vatten		70 141	73 585
Sophämtning		57 657	60 863
Ovriga avgifter		72 734	70 849
Förvaltningsarvoden		78 686	78 719
Övriga driftskostnader		85 805	119 004
		<b>761 875</b>	<b>886 885</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt		69 598	0
		<b>69 598</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt		53 525	52 755
Medlemsavgifter		16 500	16 500
Övriga externa kostnader		5 762	600
		<b>75 787</b>	<b>69 855</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>			
Styrelsearvode		45 492	38 243
Revisorsarvode		0	6 557
Sociala kostnader		14 293	14 048
Kurser och konferenser		3 750	0
		<b>63 535</b>	<b>58 848</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader		178 280	178 280
		<b>178 280</b>	<b>178 280</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto		0	23
Övriga ränteintäkter		41	118
		<b>41</b>	<b>141</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder		49 939	48 094
Övriga finansiella kostnader		460	120
		<b>50 399</b>	<b>48 214</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
Redovisat resultat		505 095	472 709
Avsättning underhållsfond		-314 000	-314 000
Förslag till extra avsättning underhållsfond		-190 000	0
Disposition underhållsfond		69 598	0
Resultat efter underhållspåverkan		70 693	158 709

**Hsbs Brf Solståndet i Göteborg**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 643 199	12 643 199
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 643 199	12 643 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 798 881	-4 620 601
Årets avskrivningar	-178 280	-178 280
Utgående avskrivningar	-4 977 161	-4 798 881
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 666 038</b>	<b>7 844 318</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>922 000</b>	<b>922 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>8 588 038</b>	<b>8 766 318</b>
Taxeringsvärde för Olivedal 29:5		
Byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	458 000	458 000
21 458 000	21 458 000	
Mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
Mark - lokaler	215 000	215 000
20 415 000	20 415 000	
Taxeringsvärde totalt	41 873 000	41 873 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 821	129 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 821	129 821
Ingående avskrivningar	-129 821	-129 821
Utgående avskrivningar	-129 821	-129 821
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 133 470	2 004 982
Skattekonto	35 795	7 460
<b>1 169 265</b>	<b>2 012 442</b>	
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	99 234	68 965
<b>99 234</b>	<b>68 965</b>	



Org Nr: 716409-4943

**Hsbs Brf Solståndet i Göteborg****Noter**

2018-06-30      2017-06-30

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea*	39788845932	0,64%	2019-06-18	3 095 000	0
Stadshypotek	843638	3,87%	2018-09-30	738 000	8 000
				3 833 000	8 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 825 000**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till **3 793 000**

\*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 lånén vid förfallodatum.

**Ställda säkerheter:**Fastighetsintekningar **6 960 000** **6 960 000****Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **8 000** **8 000****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**Övriga kortfristiga skulder **8 300** **8 300****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	712	1 149
Övriga upplupna kostnader	79 042	89 883
Förutbetalda hyror och avgifter	147 500	137 096
	<b>227 254</b>	<b>228 128</b>

Göteborg 20/9 2018

Anna Bruce

Anneli Nyberg

Christian Mattsson

Hugo Davidsson

Johan Gustafsson

Kristofer Andersson

Lars-Gunnar Gunnarsson

Mathias Magnusson

Natalie Haugen

Siri Nilsson

Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Gröndahl  
Av föreningen vald revisorVår revisionsberättelse har 2018-10 - 09 avgivits beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i HSB Brf Solståndet i Göteborg, org.nr. 716409-4943

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Solståndet 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 rätvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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 uppmerksamhet 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 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 rätvisande 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, avsiktlig utelämnande, 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 uppmerksamheten 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 rätvisande 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 årsredovisningarna har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningarna ger en rätvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författnings samt stadgar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Solståndet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 egena 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 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.

Göteborg den 9 / 10 2018

  
Carina Eriksson

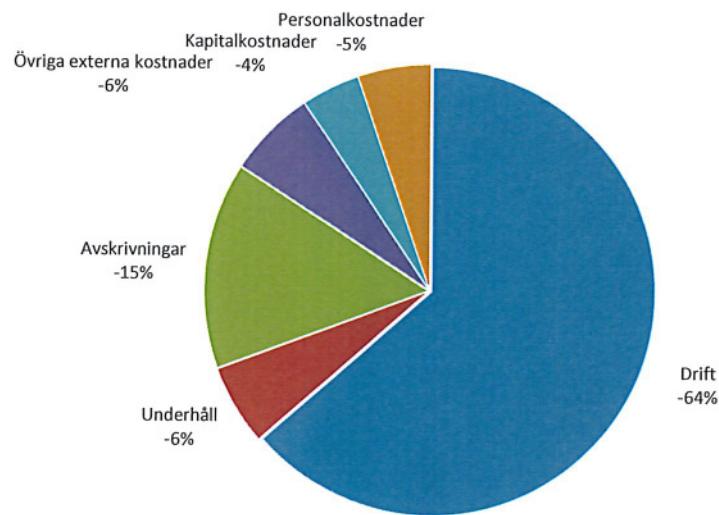
Carina Eriksson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Björn Gröndahl

Björn Gröndahl  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

