



ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Brf Österöd



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÖSTERÖD I GÖTEBORG

Org. nr: 716409-5973

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017.07.01 - 2018.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Österöd är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Österöd 132:1 i Torslanda. Det finns i denna fastighet sammanlagt 50 st lägenheter, 2 st lokaler och 50 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg

Totala lägenhetsytan är 5078 kvm.

Totala lokalytan är 114 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Rungången 1-50

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 50 st bostäder fördelar sig enligt följande:

| | | | |
|-----------|-------|---------|-----------|
| Hus typ A | 28 st | 3 r o k | 86,4 kvm |
| Hus typ B | 7 st | 4 r o k | 103,7 kvm |
| Hus typ C | 9 st | 5 r o k | 134,4 kvm |
| Hus typ D | 6 st | 5 r o k | 120,6 kvm |

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Under räkenskapsåret höjdes/avgifterna fr.o.m. 2017-07-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 666 kr/m². Årsavgifterna lämnas oförändrade from 180701.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Under räkenskapsåret har alla hus fått nya fina fönster. Inga värmepannor har behövt bytas under året.

Under året har följande reparationer gjorts

Vattenskador med fukt i badrum, läckage i takfönster samt mindre reparationer av pannor och fläktar.

AK

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2017. I stämman deltog 44 medlemmar, av dessa var 32 st röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 81 medlemmar samt vid årets slut 82 st. Tillkommande medlemmar under året har varit 1 samt avgående 0.

Under året har inga lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|---------------------|------------------------|
| Karin Peterson | ordförande |
| Patrik Johansson | vice ordförande |
| Anna-Nina Gillberg | sekreterare |
| Sounti Mattila | ledamot |
| Mikael Erixon | ledamot |
| Martin Oskarsson | ledamot |
| Annika Gyllenhammar | ledamot |
| Jonas Olsson | utsedd av HSB-förening |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Mikael Erixon, Patrik Johansson, Martin Oskarsson och Annika Gyllenhammar

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karin Peterson, Patrik Johansson, Anna-Nina Gillberg och Annika Gyllenhammar, två i förening.

Revisorer har varit Wivi-Anne Jenndahl med Lars Sjögren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Karin Peterson, vald av stämman.

Valberedning har varit Gunilla Asterholm Lindqvist, Catarina El Dana samt Veikko Mattila, valda av stämman.

PK

FLERÅRSÖVERSIKT

| tkr | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 | 2013/14 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 3624 | 3525 | 3430 | 3280 | 3199 |
| Resultat efter finansiella poster | 1103 | 802 | -569 | -761 | -1126 |
| Balansomslutning | 30197 | 29593 | 21928 | 23199 | 22268 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 666 | 648 | 629 | 611 | 594 |
| Underhållsfond | 2083 | 458 | 762 | 678 | 1516 |
| Soliditet i % | 16% | 12% | 13% | 15% | 19% |

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 2 341 010 | 0 | 0 | 2 341 010 |
| Fond för yttre underhåll | 458 474 | 836 697 | 787 849 | 2 083 020 |
| S:a bundet eget kapital | 2 799 484 | 836 697 | 787 849 | 4 424 030 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 45 421 | -34 767 | -787 849 | -777 195 |
| Årets resultat | 801 930 | -801 930 | 1 103 477 | 1 103 477 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | 847 351 | -836 697 | 315 628 | 326 282 |
| S:a eget kapital | 3 646 836 | 0 | 1 103 477 | 4 750 313 |

*hänvisning till not 10 i resultaträkningen *AK*

RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2016 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -777 195 |
| Årets resultat | <u>1 103 477</u> |
| | 326 283 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Att till balanserat resultat föra: | 326 823 ^{PK} |
|------------------------------------|-----------------------|

**Hsbs Brf Österöd i Göteborg**

| | | 2017-07-01 | 2016-07-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 624 618 | 3 525 060 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 4 212 | 1 585 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 628 830 | 3 526 645 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -857 486 | -1 139 140 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -2 151 | -63 303 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -420 945 | -386 658 |
| Personalkostnader | Not 6 | -213 233 | -120 387 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -573 094 | -419 498 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 066 908 | -2 128 985 |
| Rörelseresultat | | 1 561 922 | 1 397 660 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 2 497 | 2 830 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -460 942 | -598 560 |
| Summa finansiella poster | | -458 445 | -595 730 |
| Årets resultat | Not 10 | 1 103 477 | 801 930 |

AK



Hsbs Brf Österöd i Göteborg

Balansräkning

2018-06-30

2017-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 24 269 454 18 521 406

Inventarier

Not 12 0 0

24 269 454 18 521 406*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

24 270 154 **18 522 106**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 0 1 120

Övriga fordringar

Not 15 4 041 180 9 183 896

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 86 255 85 700

4 127 435 9 270 716

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 800 000 1 800 000

Summa omsättningstillgångar

5 927 435 **11 070 716****Summa tillgångar****30 197 589** **29 592 822**

AK



Org Nr: 716409-5973

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

Medlemsinsatser

2 341 010

2 341 010

Underhållsfond

2 083 020

458 474

4 424 0302 799 484*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-777 195

45 421

Årets resultat

1 103 477801 930

326 283

847 351

Summa eget kapital

4 750 313**3 646 836****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

24 411 266

24 931 266

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

520 000

520 000

Leverantörsskulder

127 832

91 940

Skatteskulder

44 540

19 194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

343 638383 586

1 036 010

1 014 720

Summa skulder

25 447 276**25 945 986****Summa Eget kapital och skulder****30 197 589****29 592 822**

AK



Hsbs Brf Österöd 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip.

Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

Hsb Brf Österöd är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016/2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-------------|--------|
| Byggnader | 2,15% |
| Inventarier | 20,00% |

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 14 589 223 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, dock timanställda i begränsad omfattning.

AK



Hsbs Brf Österöd i Göteborg

| Noter | 2017-07-01 2018-06-30 | 2016-07-01 2017-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 392 124 | 3 293 244 |
| Hyror | 35 790 | 35 112 |
| Elintäkter | 6 000 | 6 000 |
| Övriga intäkter | 190 704 | 190 704 |
| | 3 624 618 | 3 525 060 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 4 212 | 1 585 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 90 681 | 107 701 |
| Reparationer | 97 155 | 414 001 |
| El | 47 357 | 34 307 |
| Vatten | 249 299 | 216 311 |
| Sophämtning | 63 346 | 65 232 |
| Övriga avgifter | 111 450 | 110 476 |
| Förvaltningsarvoden | 85 129 | 85 105 |
| Övriga driftskostnader | 113 069 | 106 006 |
| | 857 486 | 1 139 140 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| El och tele | 0 | 3 625 |
| Byggnad utvändigt | 941 | 59 678 |
| Markytor | 1 210 | 0 |
| | 2 151 | 63 303 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 390 600 | 353 858 |
| Medlemsavgifter | 21 000 | 21 000 |
| Övriga externa kostnader | 9 345 | 11 800 |
| | 420 945 | 386 658 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 56 898 | 6 400 |
| Sammanträdesersättningar | 49 728 | 29 076 |
| Revisorsarvode | 5 479 | 1 119 |
| Löner och andra ersättningar | 52 359 | 58 459 |
| Sociala kostnader | 47 569 | 25 133 |
| Kurser och konferenser | 1 000 | 0 |
| | 213 033 | 120 187 |
| Övriga anställda | | |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 200 |
| | 200 | 200 |
| | 213 233 | 120 387 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 573 094 | 419 498 |
| | 573 094 | 419 498 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter skattekonto | 2 | 352 |
| Övriga ränteintäkter | 2 495 | 2 478 |
| | 2 497 | 2 830 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 456 597 | 520 075 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 145 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 4 200 | 78 485 |
| | 460 942 | 598 560 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | 1 103 477 | 801 930 |
| Förslag till avsättning underhållsfond | -790 000 | -900 000 |
| Förslag till disposition underhållsfond | 2 151 | 63 303 |
| Resultat efter underhållspåverkan | 315 628 | -34 767 |

PK

**Hsbs Brf Österöd i Göteborg**

| Noter | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 20 812 700 | 20 812 700 |
| Årets investeringar | 6 321 142 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>27 133 842</u> | <u>20 812 700</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -5 291 294 | -4 871 796 |
| Årets avskrivningar | -573 094 | -419 498 |
| Utgående avskrivningar | <u>-5 864 388</u> | <u>-5 291 294</u> |
| Bokfört värde byggnader | 21 269 454 | 15 521 406 |
| Bokfört värde mark | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Bokfört värde byggnader och mark | <u>24 269 454</u> | <u>18 521 406</u> |
| Taxeringsvärde för Osteröd 132:1 | | |
| Byggnad - bostäder | <u>37 825 000</u> | <u>26 439 000</u> |
| | 37 825 000 | 26 439 000 |
| Mark - bostäder | <u>23 900 000</u> | <u>23 900 000</u> |
| | 23 900 000 | 23 900 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 61 725 000 | 50 339 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 66 683 | 66 683 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>66 683</u> | <u>66 683</u> |
| Ingående avskrivningar | -66 683 | -66 683 |
| Utgående avskrivningar | <u>-66 683</u> | <u>-66 683</u> |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 700 | 700 |

AK

**Hsbs Brf Österöd i Göteborg**

| Noter | 2018-06-30 | 2017-06-30 | | | |
|--|------------------|------------------|--------|------------------|------------------|
| Not 14 Kundfordringar | | | | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 0 | 1 120 | | | |
| | 0 | 1 120 | | | |
| Not 15 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 3 920 099 | 9 075 083 | | | |
| Skattekonto | 121 081 | 108 813 | | | |
| | 4 041 180 | 9 183 896 | | | |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 86 000 | 85 445 | | | |
| Upplupna intäkter | 255 | 255 | | | |
| | 86 255 | 85 700 | | | |
| Not 17 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2018-05-01 | 2018-07-31 | 3 mån | 0,15% | 400 000 |
| HSB Göteborg | 2018-07-01 | 2018-06-30 | 3 mån | 0,05% | 300 000 |
| HSB Göteborg | 2018-04-30 | 2018-07-31 | 3 mån | 0,15% | 600 000 |
| HSB Göteborg | 2018-06-30 | 2018-09-30 | 3 mån | 0,15% | 500 000 |
| | | | | | 1 800 000 |
| Fastränteplaceringar | | | | 1 800 000 | 1 800 000 |
| | | | | 1 800 000 | 1 800 000 |

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|---------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Nordea | 39788772625 * | 0,73% | 2019-04-17 | 2 964 000 | 216 000 |
| Nordea | 39788772633 | 0,99% | 2020-04-15 | 3 369 789 | 0 |
| Nordea | 39788772641 | 1,50% | 2022-04-13 | 7 380 000 | 120 000 |
| Nordea | 39788813682 | 1,08% | 2020-11-11 | 4 064 477 | 124 000 |
| Swedbank Hypotek | 2856355801 | 2,89% | 2025-06-18 | 7 153 000 | 60 000 |
| | | | | 24 931 266 | 520 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

24 411 266

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 331 266

* Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som kortfristiga lån. Föreningen har fortsatt valt att redovisa detta som långfristigt då det inte finns någon avsikt att avsluta lån vid förfalldatum.

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

25 674 000

25 674 000

FK



Hsbs Brf Österöd i Göteborg

| Noter | 2018-06-30 | 2017-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 520 000 | 520 000 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 34 016 | 42 988 |
| Ovriga upplupna kostnader | 35 061 | 36 533 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 274 561 | 304 065 |
| | 343 638 | 383 586 |

Göteborg 11 / 10 2018
.....
Anna-Nina Gillberg
.....
Annika Gyllenhammar
.....
Jonas Olsson
.....
Karin Peterson
.....
Martin Oskarsson
.....
Mikael Erixson
.....
Patrik Johansson
.....
Sointu Anita MattilaVår revisionsberättelse har 18-10-12 avgivits beträffande denna årsredovisning
.....Av föreningen vald revisor
Wivi-Anne Jenndahl
.....BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Arthur Kozak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Österöd i Göteborg, org.nr. 716409-5973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österöd 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Österöd 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12 / 10 2018



Arthur Kozak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Wivi-Anne Jenndahl
Av föreningen vald revisor