

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Österhed i Varberg

Org.nr 749600-0675

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31,
föreningens 64:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1951-1952 på fastigheten Tranan 3 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna Östra vägen 67-69.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	606,5 m ²
		28 st	2 rok	1 593 m ²
		5 st	3 rok	374,5 m ²
		2 st	4 rok	163 m ²
		61 st		2 737 m ²
Lokaler	Hyresrätt	9 st		325,5 m ²
		12 st		
		21 st		
		46 st		325,5 m ²
Totalt		107 st		3 062,5 m ²



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2001–2002 om dränering, av fastighet, samt byte yttre stammar
- 2005–2006 byte av lägenhets- och takfönster
- 2010–2011 byte av V/A-stammar. I samband med detta renoverades badrum
- 2013 målning av samtliga fasadsocklar och källarfönster
- 2014 renovering av balkonger och nya räcken. Injustering av värmesystemet, samt byte av alla termostater
- 2015 byte av samtliga lägenhetsdörrar, samt installation av postboxar
- 2016 ny ytterbelysning på husfasader, samt ommålning av källargolv

Underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Större underhållsåtgärder:

- Byte av tak
- Renovering av fasadskador
- Installation av solceller

Föreningen har fått ett statligt stöd från Länsstyrelsen för installationerna av solceller om 83 136 kronor.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig besiktning utfördes av styrelsen den 2017-12-10.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen inte för några större åtgärder.

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 300 000 kr reserverats för 2018 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 3 716 000 kr.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 860 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 860 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Garagen och lokalhyrorna höjdes med 1 % från och med 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 103 679kr. Under året har föreningen amorterat 254 938 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, CBO Fastighetsservice
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Lokalvård, Warbergs städ



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03. På stämman deltog 18 medlemmar, samt en fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 55 (fg år 53 st) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars-Ola Svensson	ledamot, ordförande
Simon Bengtsson	ledamot, vice ordförande
Jörgen Andreasson	ledamot, sekreterare
Ola Svenzon	ledamot
Ingemar Tillerås	ledamot
Lennart Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars-Ola Svensson, Ingemar Tillerås och Simon Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Ola Svensson, Ingemar Tillerås, Jörgen Andreasson och Simon Bengtsson och Ola Svenzon, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning, Varbergskontoret.

Revisor har varit Edvard Käll med Mikael Andersson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Lars-Ola Svensson, med Jörgen Andreasson som suppleant.

Valberedning har varit Marita Larsson som sammankallande och Eva-Marie Gustafsson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomösktt, tkr	2 679	2 707	2 561	2 528	2 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	515	562	248	-381	232
Balansomslutning, tkr	17 617	12 425	11 922	11 983	12 640
Eget kapital, tkr	1 979	1 464	902	654	1 035
Taxeringsvärde, tkr	26 733	26 733	21 568	21 568	21 568
- varav byggnad, tkr	18 733	18 733	15 368	15 368	15 368
Underhållsfond tkr	199	0	68	375	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	860	851	851	843	831
Bankskuld kr/m ²	5 518	3 785	3 868	3 950	4 039
Belåningsgrad %	56,5	38,7	49,1	50,1	51,3
Räntekostnader kr/m ²	101	102	112	133	144

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 550	0	0	821 398	561 856
Reservering till yttre underhåll -16			300 000		-300 000
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-100 610		100 610
Överföring till balans resultat				362 466	-362 466
Årets resultat					514 885
Belopp vid årets slut	80 550	0	199 390	1 183 864	514 885

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 183 864
Årets resultat	<u>514 885</u>
	1 698 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll mots. årets kostnad	-16 075
Balanserad vinst	<u>1 414 824</u>
	1 698 749

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 483 315 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 679 354	2 707 313
Summa rörelsens intäkter		2 679 354	2 707 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 128 516	-1 308 289
Periodiskt underhåll	Not 3	-16 075	-100 610
Övriga externa kostnader	Not 4	-32 338	-32 113
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-68 418	-68 899
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-506 806	-359 471
Årets utrangering av taket		-140 222	0
Summa rörelsens kostnader		-1 892 375	-1 869 382
Rörelseresultat		786 980	837 931
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 633	2 307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 727	-278 381
Summa finansiella poster		-272 094	-276 074
Årets resultat		514 885	561 856
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		514 885	561 856
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		16 075	100 610
Resultat efter fondförändring		230 960	362 466

**Balansräkning****2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	16 028 792	10 593 890
	43 452	43 452

Mark

Not 8	200 000	240 000
-------	---------	---------

Markanläggningar

<u>16 272 244</u>	<u>10 877 342</u>
-------------------	-------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>16 272 744</u>	<u>10 877 842</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 408	0
-------	---

Avräkningskonto HSB Göta

574 379	779 889
---------	---------

Övriga fordringar

Not 10	7 515	7 512
--------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	61 435	59 846
--------	--------	--------

<u>644 737</u>	<u>847 247</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	700 000	700 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 344 737</u>	<u>1 547 247</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>17 617 481</u>	<u>12 425 089</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning****2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll

80 550	80 550
199 390	0
<u>279 940</u>	<u>80 550</u>

*Fritt eget kapital*Balanserat resultat
Årets resultat

1 183 864	821 398
514 885	561 856
<u>1 698 749</u>	<u>1 383 254</u>

Summa eget kapital

<u>1 978 689</u>	<u>1 463 804</u>
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14	<u>14 876 867</u>	<u>10 131 805</u>
	14 876 867	10 131 805

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

226 812 226 812

Leverantörsskulder

215 268 293 010

Skatteskulder

26 115 19 198

Fond för inre underhåll

3 132 3 132

Övriga skulder

Not 15 52 750 33 214

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 237 848 254 114

761 925 829 480

Summa skulder

<u>15 638 792</u>	<u>10 961 285</u>
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**17 617 481 12 425 089**

Noter

2017-01-01 **2016-01-01**
2017-12-31 **2016-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	3,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	2 283 684
	Hyror	290 392
	Övriga intäkter	105 278
		2 679 354
		2 261 004
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	261 987
	Reparationer	39 987
	El	39 639
	Uppvärmning	340 194
	Vatten	106 184
	Sophämtning	47 894
	Kabel-TV, internet	32 134
	Övriga avgifter	26 910
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 209
	Förvaltningsarvoden	98 385
	Övriga driftskostnader	50 992
		1 128 516
		271 299
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	16 075
		16 075
		100 610
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	8 538
	Medlemsavgifter	23 800
	Övrigt	0
		32 338
		8 313
		23 800
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	50 539
	Revisorsarvode	2 000
	Löner och andra ersättningar	0
	Sociala kostnader	15 879
		68 418
		43 298
		2 000
		7 500
		16 101
		68 899
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	466 806
	Markanläggning	40 000
		506 806
		319 471
		0
		319 471



Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1951				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	16 331 548	16 331 548			
Årets investeringar	6 041 930	0			
Årets utrangering tak	-361 271	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 012 207	16 331 548			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 737 658	-5 418 187			
Årets avskrivningar	-466 806	-319 471			
Årets utrangering tak	221 049	0			
Utgående avskrivningar	-5 983 415	-5 737 658			
Utgående bokfört värde	16 028 792	10 593 890			
Taxeringsvärde för Tranan 3					
Byggnad - bostäder	17 800 000	17 800 000			
Byggnad - lokaler	973 000	973 000			
	18 773 000	18 773 000			
Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000			
	8 000 000	8 000 000			
Taxeringsvärde totalt	26 773 000	26 773 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	800 000	800 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-560 000	-520 000			
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000			
Utgående avskrivningar	-600 000	-560 000			
Bokfört värde	200 000	240 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	7 515	7 512			
	7 515	7 512			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 435	59 846			
	61 435	59 846			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-12-01	2018-03-01	3 mån	0,30%	700 000
					700 000



Noter	2017-12-31	2016-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 550	0	0	821 398	561 856
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			300 000		-300 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-100 610		100 610
Överföring till balans. Resultat				362 466	-362 466
Årets resultat					514 885
Belopp vid årets slut	80 550	0	199 390	1 183 864	514 885

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852757687	3,75%	2019-05-24	2 627 269	75 604
Swedbank Hypotek	2852757646	1,67%	2022-05-25	2 627 268	75 604
Swedbank Hypotek	2852757620	1,95%	2020-03-25	2 627 268	75 604
Varbergs Sparbank	2859137081	1,36%	2021-06-23	2 221 874	0
Swedbank Hypotek	2859137131	1,09%	2018-06-28	5 000 000	0
				15 103 679	226 812
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 876 867
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 969 619
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				226 812	226 812
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 257 000	13 507 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	15 161	13 292
Arbetsgivaravgifter	15 879	14 144
Övriga kortfristiga skulder	21 710	5 778
	52 750	33 214

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 987	44 275
Övriga upplupna kostnader	10 000	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	195 861	201 839
	237 848	254 114



Noter

2017-12-31 2016-12-31

Varberg _____/_____ 2018

.....
Simon Bengtsson

.....
Ingemar Tillerås

.....
Jörgen Andreasson

.....
Lars-Ola Svensson

.....
Lennart Andersson

.....
Ola Svenzon

Vår revisionsberättelse har 2018 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Edvard Käll
Av föreningen vald revisor

.....
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr:

Till revisorn i Hsb:s Brf Österhed

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Hsb:s Brf Österhed för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsår enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
 - Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
 - Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
 - Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
 - Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL kap 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
 - Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
 - Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
 - Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
 - Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
 - Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
 - Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
 - Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefri bostadsrättsförening.
 - Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
 - Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Varberg _____/____ 2018

Hsb:s Brf Österhed

Lars-Ola Svensson
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Österhed, org.nr. 749600-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Österhed för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Österhed för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 revisorsd 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 fortlopande 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 revisionsd 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 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 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.

Varberg den / 2018

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

.....
Edvard Käll
Av föreningen vald revisor