

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ravinen i Kil (773200-1628) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1963. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:495 som byggdes åren 1965-1967 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 juni 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2018. På stämman deltog 15 medlemmar varav röstberättigade var 13. Extra föreningsstämma hölls den 24 maj 2017. På extra stämman deltog 5 medlemmar varav röstberättigade var 5.

Styrelsens sammansättning under året har varit efter stämma		
Dragan Tesovic	Ordförande	i tur att avgå
Morgan Jonsson	Vice ordförande	vald tom 2019
Carl-Michael Leijon	Sekreterare	i tur att avgå
Lars Hansson	Vice sekreterare	i tur att avgå
Ola Hultman	Ledamot	vald tom 2019
Eva-Lotta Gadevik	Suppleant	i tur att avgå
Anna Lantz	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Dragan Tesovic, Morgan Jonsson, Carl-Michael Leijon, Lars Hansson och Ola Hultman två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 (7) protokollförda möten.

Revisor har under året varit Peter Rosengren, Lorka Revision AB. Föreningsvald revisor har varit Mats Sandström med Olle Andersson som suppleant.

Valberedningen har varit Sven-Olof Fager och Andreas Lawner.

Föreningens fastigheter som byggdes 1965-1967 består av 8 bostadshus med 8 trapphus. I fastigheten finns 108 lägenheter och 1 lokal varav 1 hyresrätt. Total bostadsyta är 7.910 kvm Lokalytan är totalt 50 kvm varav hyreslokaler utgör 50 kvm.

I föreningens fastigheter finns 87 parkeringsplatser varav 87 hyrs ut till medlemmar.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Som intern förvaltare/vicevärd har Sven-Olof Fager fungerat. 

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Kil ek. för.	Ekonomisk förvaltning
HSB Kil ek. för	Teknisk förvaltare
Telia Sonera Skanova	Bredband, tv och IP telefoni
Kils Energi	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Fortum/	
Karlstads Energi	Elavtal, nät och el
Certego	Låssystem

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018.09.05 av styrelsen.
Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Invändig målning av 1 st trapphus	40.000:-
Trädbeskärning/fällning av trä	47.000:-
Renovering av burspråk	522.000:-
Ny tvättmaskin inkl. montage	46.000:-
Totalt	655.000:-

Föreningen har en 15 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.
Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.
Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2017 års penningvärde.

Byggnadsdel	Utfört	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ledningar i mark			125	115	125	120	30	20	30	25	35
Tak		50	50	50	50	50	50	50	50		
Fönster			50								
Fasad	522	500		50							
Värme											
Trapphus	40	40									
Vatten/avlopp											
Ventilation		245					100				
Tvättstugor	46	60	60	60	60	60	60	60	60		
Balkonger											
Övrigt	47	145	315	855	660	645	635	645	655	630	630
Total Kostnad	655	1040	600	1130	895	875	875	775	795	655	665

Avgifterna har under året höjts med 1,5 % (balkongavgiften oförändrad 370:-) och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1-1-2019 med 1,5 % och balkongavgiften är oförändrad.

Medlemsinformation

Under året har 19 (23) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång av medlemsantalet 125 (122).

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	6098	6016	6004	5954	5905
Rörelseresultat	1581	1260	734	223	1420
Resultat efter finansiella poster	1255	895	301	-401	598
NYCKELTAL (kronor om inte annat anges)					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	699	688	681	662	636
Låneskuld/kvm totalyta bostad o lokal	2698	2817	2918	3012	3106
Avsättning UH-fond/ kvm totalyta	126	63	176	100	63
Avskrivning/kvm totalyta	104	104	104	104	104
Värmekostnad/kvm totalyta	114	114	123	126	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	54	58	58	58	58
Likviditet %	151 %	103 %	95 %	120 %	135 %
Soliditet %	17 %	12 %	10 %	8 %	9 %

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring eget kapital

	Insatser	UH-fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	790 620	587 259	1 289 961	894 819
Resultatdisp enligt Stämmobeslut			894 819	-894 819
Avsättning enligt UH-plan		1 000 000	- 1 000 000	
Årets uttag		-691 236	691 236	
Belopp vid årets utgång	790 620	896 023	1 876 016	1 254 531

PR

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande underhållsfond	1 876 016
Avsättning till underhållsfond enligt UH-plan	- 1.000.000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	619 988
Årets resultat	1 254 531
Till stämmans förfogande	2 750 535

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 750 535
-----------------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 097 745	6 015 696
Summa rörelseintäkter		6 097 745	6 015 696
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-3 569 901	-3 802 862
Personalkostnader och arvoden	4	-120 569	-126 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-826 212	-826 212
Summa rörelsekostnader		-4 516 682	-4 755 246
Rörelseresultat		1 581 063	1 260 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 006	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-329 538	-368 131
Summa finansiella poster		-326 532	-365 631
Resultat efter finansiella poster		1 254 531	894 819
Resultat före skatt		1 254 531	894 819
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		1 254 531	894 819 PR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 603 405	24 429 617
Summa materiella anläggningstillgångar		23 603 405	24 429 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	513 000	510 000
Summa finansiella tillgångar		513 000	510 000
Summa anläggningstillgångar		24 116 405	24 939 617
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 637
Övriga fordringar	8	1 209	1 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	29 527	29 378
Summa kortfristiga fordringar		30 736	37 218
<i>Kassa och bank</i>	10	3 582 971	2 851 380
Summa omsättningstillgångar		3 613 707	2 888 598
SUMMA TILLGÅNGAR		27 730 112	27 828 215

PR

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
---------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		790 620	790 620
Fond för yttre underhåll		896 023	587 259
Summa bundet eget kapital		1 686 643	1 377 879

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat		1 876 016	1 289 961
Årets resultat		1 254 531	894 819
Summa fritt eget kapital		3 130 547	2 184 780

Summa eget kapital		4 817 190	3 562 659
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	20 524 250	21 474 250
Summa långfristiga skulder		20 524 250	21 474 250

Kortfristiga skulder

Kortfristig del skulder till kreditinstitut		950 000	950 000
Leverantörsskulder		165 705	540 176
Fond för inre underhåll	12	777 951	723 174
Skatteskulder	13	4 763	13 364
Övriga skulder	14	34 410	33 941
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	15	455 843	530 651
Summa kortfristiga skulder		2 388 672	2 791 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 730 112	27 828 215
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

PR

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpa	%
Byggnad och ombyggnad	2,0 - 3,3 %

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. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av av stämman via resultatdisposition. PR

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	5 527 087	5 445 300
	Årsavgifter lokaler	51 636	50 532
	Hyror	210 790	203 708
	Balkonger	452 880	452 880
	Övrigt	8 034	14 970
	Brutto	6 250 427	6 167 390
	Avsättning till fond för inre underhåll	-139 998	-139 998
	Avgiftsbortfall bostäder	-12 684	-11 696
	Summa	6 097 745	6 015 696

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städning	550 218	574 035
	Löpande underhåll/Reparationer	115 012	251 269
	Periodiskt underhåll	619 988	691 236
	Uppvärmning	911 215	906 529
	El	163 057	174 403
	Vatten	428 991	464 109
	Sophämtning	140 228	131 504
	Fastighetsförsäkringar	66 606	63 754
	Kabel-TV	0	0
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 090	99 450
	Övrigt	0	0
	Summa	3 100 405	3 356 289

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningskostnader	424 043	400 789
	Medlemesavgift HSB	30 600	30 300
	Övrigt	14 853	15 484
		469 496	446 573

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Medeltalet anställda	Män	Kvinnor
	0	0

Vid årets slut har föreningen ingen anställd personal.

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	50 200	51 200
Vicevärdsarvode	39 144	39 317
Föreningsvald revisor	3 296	3 178
Sociala kostnader	23 639	28 194
Övrigt	4 290	4 283
Delsumma	120 569	126 172

Anställda

Löner och ersättningar	0	0
Bilersättning	0	0
Sociala kostnader	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
Delsumma	0	0

Totalsumma	120 569	126 172 <i>PD</i>
-------------------	----------------	--------------------------

Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
	Ränteintäkter	6	0
	Övriga ränteintäkter	3 000	2 500
		<u>3 006</u>	<u>2 500</u>

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
	Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	329 538	368 131
	Övriga räntekostnader	0	0
		<u>329 538</u>	<u>368 131</u>

Not 7	Byggnader och mark	2018	2017
	Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sannerud 1:310		
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 665 526	35 665 526
	Årets investeringar	0	0
	Årets avyttringar / utrangeringar	0	0
	Omklassificeringar från pågående nyanläggning	0	0
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>35 665 526</u>	<u>35 665 526</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 314 353	-10 488 141
	Årets avskrivningar	-826 212	-826 212
	Årets återföring avskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 140 565</u>	<u>-11 314 353</u>
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	78 444	78 444
	Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	<u>78 444</u>	<u>78 444</u>
	Utgående redovisat värde byggnader och mark	23 603 405	24 429 617

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 32.485.000 kr. Värdeår 1966.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	25 000	7 200	32 200
Lokaler	285	0	285
	<u>25 285</u>	<u>7 200</u>	<u>32 485</u>

Not 8	Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Skattefordran	0	0
	Skattekonto	1 209	1 203
		<u>1 209</u>	<u>1 203</u>

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Ränteintäkter	0	0
	Försäkring	16 783	16 259
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 744	13 119
	Summa	<u>29 527</u>	<u>29 378</u>

PD

Not 10	Kassa och bank	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Swedbank	3 582 971	2 851 380
	Summa	3 582 971	2 851 380

Not 11	Skulder till kreditinstitut	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Långivare Räntesats Lånets löptid		
	Swedbank 1,64% 2015-09-25 2019-09-25	1 430 500	1 755 500
	Swedbank 1,10% rörligt	4 100 000	4 100 000
	Swedbank 1,61% 2016-01-25 2020-01-24	2 493 750	2 618 750
	Swedbank 1,89% 2016-11-25 2021-11-25	3 650 000	3 850 000
	Stadshypotek 1,38% 2017-03-28 2021-03-30	5 050 000	5 150 000
	Stadshypotek 1,44% 2017-09-25 2021-09-30	4 750 000	4 950 000
	Summa	21 474 250	22 424 250
	Avgår kortfristig del	950 000	950 000
	Varav långfristig del	20 524 250	21 474 250
	Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 950 tkr årligen.		

Not 12	Övriga skulder	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Inre fond	777 951	723 174

Not 13	Skatteskulder	4 763	13 364
--------	---------------	-------	--------

Not 14	Övriga skulder	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Källskatt december	19 526	19 152
	Arbetsgivaravgift december	14 884	14 789
	Summa	34 410	33 941

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Förutbetalda hyror och avgifter	411 845	467 947
	Upplupna räntekostnader	23 773	41 259
	Övrigt	9 225	6 445
	Upplupet revisionsarvode	11 000	15 000
		455 843	530 651

Not 16	Ställda säkerheter	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	Uttagna pantbrev i fastighet	27 500 000	27 500 000
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 500 000	27 500 000
	Summa ställda säkerheter	27 500 000	27 500 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

PE

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Not 17 Premieobligationer, 2014:2 211202	513 000	510 000

Kil 2019-03-14


Dragan Tesovic


Morgan Jonsson


Carl-Michael Leijon


Lars Hansson


Ola Hultman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-18


Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB


Mats Sandström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ravinen i Kil, org. nr 773200–1628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ravinen i Kil för år 2018.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säker- het 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Ravinen i Kil för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försumelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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.

Kil den 18/3-2019



Peter Rosengren

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund



Mats Sandström

Den föreningsvalda revisorn