



ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Brf Gamla Lundby



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
GAMLA LUNDBY I
GÖTEBORG**

Org. nr: 716409-5767

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016.07.01 - 2017.06.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening GAMLA LUNDBY I GÖTEBORG

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Gamla Lundby är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Kyrkbyn 18:10, Douglasgatan 2 A-C, och Kyrkbyn 19:11, Lundbygatan 7A-D. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 50 st lägenheter, varav 1 ägs av föreningen, 3 st lokaler, 22 st p-platser och 5 st garage.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Totala lägenhetsytan är 2800 kvm.

Totala lokalytan är 231 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 50 st bostäder fördelar sig enligt följande:	14 st 1 r o k
	18 st 2 r o k
	15 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 769 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 769 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts.
Under hösten åtgärdades gångbanan på baksidan Douglasgatan som fick ny asfaltsbeläggning. Samtidigt åtgärdades ojämnheter på parkeringsplatserna på gaveln. I samband med detta breddades parkeringsplatserna genom att ta bort en plantering.

Under året har följande reparationer gjorts.
Under en stormig fredagseftermiddag i sommar lossade åter igen gavelplåten på taket på Douglasgatan 2. Detta har åtgärdats och plåten skall nu vara ordentligt fastsatt. Lite små reparationer på torktumlare och portlås har också gjorts.
Ännu en gång har vi dessutom drabbats av skadegörelse på glasrutor Lundbygatan 7. Den här gången har någon slagit hål i glaset till entrédörrarna på 7A och 7B. En teori är att något velat prova en stulen nödhammare från spårvägens bussar.
Problem med måsar på taket på Lundbygatan har gjort att vi nu har ett avtal med Nomor som innebär att dom kontinuerligt kontrollerar taket och avlägsnar eventuella bon och ägg

Under året har följande investeringar gjorts.
Föreningen har investerat i en ny snöslunga. Inköp av ny åkgräsklippare har skjutits på framtiden. Vidare har föreningen införskaffat nya lådor för förvaring av grus för halkbekämpning.

Föreningen har en stabil ekonomi och avsätter kontinuerligt medel till periodiskt underhåll. Detta gör att vi skall slippa onödiga avgiftshöjningar i framtiden. När det gäller det löpande underhållet och reparationer i fastigheterna så är det viktigt att vi även fortsättningsvis kan lösa detta med insatser från medlemmarna för att hålla kostnader nere.

Den goda ekonomin i föreningen har bland annat inneburit att vi utan att förändra avgifterna kunnat erbjuda samtliga medlemmar gratis bredband 100MB och digital-TV bas från com hem. Avtalet skrevs under före årsskiftet och gäller från 2017-02-01. Räkenskapsåret avslutades också med en hyresfri månad för samtliga medlemmar.

En översyn av föreningens stadgar har gjorts under våren 2017. Styrelsen avser att under hösten kunna lägga fram förslag på nya stadgar. Målet är att kunna ta beslut om nya stadgar vid 2 stämmor under hösten 2017.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/11 2016. I stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 65(63) medlemmar.
Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Tommy Lagercrantz	ordförande
Olof Rydell	vice ordförande
Ingemar Ivarsson	sekreterare
Annika Tisell	ledamot
Tage Lundgren t o m 2017-01-31	utsedd av HSB-förening
Minna Pelli fr o m 2017-02-01	utsedd av HSB-förening
Roy Kellander	suppleant
Patrik Andersson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Tommy Lagercrantz, Annika Tisell, Roy Kellander samt Ingemar Ivarsson som flyttat.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Lagercrantz, Ingemar Ivarsson, Olof Rydell och Anders Niklasson, två i förening.

Revisorer har varit Magnus Eriksson med Eivor Lundgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Tommy Lagercrantz, vald av stämman.

Valberedning har varit Mario Skergat och Ryszard Pohnke vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	2 071	2 249	2 249	2 332	2 246
Resultat efter finansiella poster	343	770	724	227	742
Balansomslutning	20 010	19 941	19 434	18 997	19 023
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	769	769	769	769	769
Underhållsfond	4 611	4 165	3 825	3 920	3 459
Soliditet%	40	39	36	33	32

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18):

Eget kapital IB	2 010 841
Årets Resultat	<u>343 024</u>
Eget kapital UB	2 353 864

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 010 841
Årets resultat	<u>343 024</u>
	2 353 864

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-146 250
Avsättning till underhållsfond	474 000
Balanserat resultat	<u>2 026 114</u>
	2 353 864

n

**Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg**

		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 070 911	2 249 276
Övriga rörelseintäkter	Not 2	100	155
Summa rörelseintäkter		2 071 011	2 249 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-912 302	-776 680
Underhållskostnader	Not 4	-146 250	-15 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 229	-123 433
Personalkostnader	Not 6	-153 526	-148 791
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-216 751	-216 751
Summa rörelsekostnader		-1 567 058	-1 281 154
Rörelseresultat		503 953	968 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 056	15 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-172 985	-213 199
Summa finansiella poster		-160 929	-198 122
Årets resultat	Not 10	343 024	770 155

m

**Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg****Balansräkning****2017-06-30****2016-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	12 214 156	12 430 907
	<u>12 214 156</u>	<u>12 430 907</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

12 214 656 12 431 407**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13	0	1 676
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 14	1 617 832	1 655 865
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	77 605	51 715
	<u>1 695 436</u>	<u>1 709 255</u>

Kortfristiga placeringar

Not 16	6 100 000	5 800 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

7 795 436 7 509 255**Summa tillgångar****20 010 093 19 940 663**

**Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg****Balansräkning****2017-06-30****2016-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Underhållsfond

1 126 349

1 126 349

4 610 822

4 165 322

5 737 1715 291 671*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

2 010 841

1 686 186

343 024

770 155

2 353 8642 456 340

Summa eget kapital

8 091 035**7 748 011****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

10 872 065

11 156 701

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

284 636

284 636

Leverantörsskulder

47 138

42 427

Skatteskulder

694

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

473 965

459 718

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

240 560

249 169

1 046 9931 035 950

Summa skulder

11 919 058**12 192 651****Summa Eget kapital och skulder****20 010 093****19 940 663**



Hsb Brf Gamla Lundby 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 BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 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 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 11 948 084 kr (11 948 084 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft två anställda i begränsad omfattning.



Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg

Noter		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 974 731	2 154 252
	Hyrer	154 440	153 284
	Ovriga intäkter	5 736	5 736
	Bruttoomsättning	2 134 907	2 313 272
	Avsatt till inre fond	-63 996	-63 996
		2 070 911	2 249 276
Not 2	Ovriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	100	155
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	19 756	830
	Reparationer	155 898	77 471
	El	54 229	48 290
	Uppvärmning	293 495	284 795
	Vatten	119 873	128 795
	Sophämtning	57 153	57 472
	Ovriga avgifter	89 049	51 503
	Förvaltningsarvoden	103 337	108 191
	Ovriga driftskostnader	19 513	19 333
		912 302	776 680
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	15 500
	Markytor	146 250	0
		146 250	15 500
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	73 620	71 270
	Medlemsavgifter	21 000	21 000
	Ovriga externa kostnader	43 609	31 163
		138 229	123 433
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	21 200	21 200
	Sammanträdesersättningar	19 800	14 400
	Revisorsarvode	1 800	1 800
	Sociala kostnader	32 737	31 641
		75 537	69 041
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	74 671	73 699
	Sociala kostnader	-394	516
	Pensionskostnader och förpliktelser	3 019	4 857
		77 295	79 072
		152 832	148 113
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	216 751	216 751
		216 751	216 751
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	4
	Ränteintäkter skattekonto	210	374
	Ovriga ränteintäkter	11 846	14 699
		12 056	15 077
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	172 585	212 799
	Ovriga finansiella kostnader	400	400
		172 985	213 199
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	343 024	770 155
	Förslag till avsättning underhållsfond	-474 000	-461 000
	Förslag till disposition underhållsfond	146 250	15 500
	Resultat efter underhållspåverkan	15 274	324 655



Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 140 392	17 140 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 140 392	17 140 392
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 219 085	-5 002 334
Årets avskrivningar	-216 751	-216 751
Utgående avskrivningar	-5 435 836	-5 219 085
Bokfört värde byggnader	11 704 556	11 921 307
Bokfört värde mark	509 600	509 600
Bokfört värde byggnader och mark	12 214 156	12 430 907
Taxeringsvärde för Kyrkbyn 18:10 och 19:11		
Byggnad - bostäder	22 000 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	428 000	428 000
	22 428 000	22 428 000
Mark - bostäder	11 128 000	11 128 000
Mark - lokaler	359 000	359 000
	11 487 000	11 487 000
Taxeringsvärde totalt	33 915 000	33 915 000
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	0	1 676
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 560 351	1 596 924
Skattefordringar	26 821	28 493
Skattekonto	25 660	25 448
Övrigt	5 000	5 000
	1 617 832	1 655 865

**Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg**

Noter	2017-06-30	2016-06-30
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	74 177	50 979
Upplupna intäkter	3 428	736
	77 605	51 715

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-05-31	2017-08-31	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2017-02-28	2017-08-31	6 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2017-01-31	2017-07-31	6 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg	2017-02-28	2017-08-31	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2017-02-28	2017-08-31	6 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2017-05-31	2017-11-30	6 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2017-05-31	2017-11-30	6 mån	0,20%	500 000
					6 100 000

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 066 349	60 000	4 165 322	1 686 186	770 155
Res disp enl. stämmobeslut			445 500	324 655	-770 155
Årets resultat					343 024
Belopp vid årets slut	1 066 349	60 000	4 610 822	2 010 840	343 024

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	24788482	1,74%	2018-09-28	4 055 564	48 144
SE-Banken Bolån	35846514	1,64%	2019-12-28	2 799 175	107 700
Stadshypotek	216507	1,41%	2020-09-30	1 626 992	93 120
Stadshypotek	260792	1,14%	2020-03-01	2 674 970	35 672
				11 156 701	284 636

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

10 872 065

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

9 733 521

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

19 193 800

19 193 800



Hsb Brf Gamla Lundby i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30																																				
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut																																						
<table><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>24788482</td><td>1,74%</td><td>2018-09-28</td><td>4 055 564</td><td>48 144</td></tr><tr><td>SE-Banken Bolån</td><td>35846514</td><td>1,64%</td><td>2019-12-28</td><td>2 799 175</td><td>107 700</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>216507</td><td>1,41%</td><td>2020-09-30</td><td>1 626 992</td><td>93 120</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>260792</td><td>1,14%</td><td>2020-03-01</td><td>2 674 970</td><td>35 672</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11 156 701</td><td>284 636</td></tr></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	SE-Banken Bolån	24788482	1,74%	2018-09-28	4 055 564	48 144	SE-Banken Bolån	35846514	1,64%	2019-12-28	2 799 175	107 700	Stadshypotek	216507	1,41%	2020-09-30	1 626 992	93 120	Stadshypotek	260792	1,14%	2020-03-01	2 674 970	35 672					11 156 701	284 636		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																	
SE-Banken Bolån	24788482	1,74%	2018-09-28	4 055 564	48 144																																	
SE-Banken Bolån	35846514	1,64%	2019-12-28	2 799 175	107 700																																	
Stadshypotek	216507	1,41%	2020-09-30	1 626 992	93 120																																	
Stadshypotek	260792	1,14%	2020-03-01	2 674 970	35 672																																	
				11 156 701	284 636																																	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		10 872 065																																				
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 733 521																																				
Ställda säkerheter:																																						
Fastighetsinteckningar	19 193 800	19 193 800																																				
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut																																						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	284 636	284 636																																				
Not 21 Övriga kortfristiga skulder																																						
Källskatt	7 916	1 024																																				
Arbetsgivaravgifter	7 519	2 316																																				
Inre fond	458 530	453 858																																				
Övriga kortfristiga skulder	694	2 520																																				
	474 659	459 718																																				
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
Upplupna räntekostnader	924	947																																				
Övriga upplupna kostnader	58 895	61 737																																				
Förutbetalda hyror och avgifter	180 741	186 485																																				
	240 560	249 169																																				

Göteborg 26/9 2017

Annica Tisell
Ingemar Ivarsson
Minna Pelli
Olof Rydell
Tommy Lagercrantz

Vår revisionsberättelse har 17-10-11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Eriksson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg, org.nr 716409-5767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisionssed 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 tryggsätt.

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:

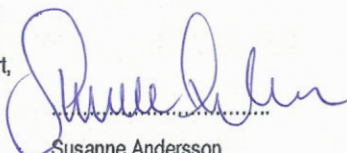
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 11 / 10 2017

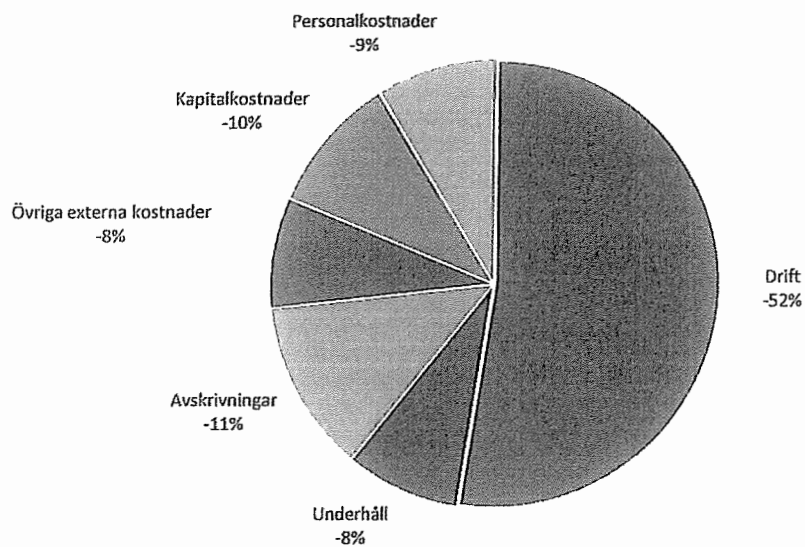


Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Magnus Eriksson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

