

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gästgivaregården i Falkenberg

Org nr 749000-0523

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01--2017-12-31

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 Falkenberg.

Föreningens fastighet Gästgivaregården 16 i Falkenberg bebyggdes åren 1969-1970.

På fastigheten finns 3 st bostadshus med 8 uppgångar med adresserna:
Hamngatan 3 B-C, Storgatan 44 A-C, Hallanäsgatan 1 A-B och 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	2	st	1	roks	48	m ²
		20	st	1	rokv	733	m ²
		8	st	2	rok	475	m ²
		36	st	3	rok	2 833	m ²
		10	st	4	rok	956	m ²
		5	st	5	rok	577	m ²
		81	st			5 622	m ²
Lokaler	Hyresrätt	1	st			110	m ²
Garage	Hyresrätt	72	st				
Totalt						5 732	m ²

Föreningen har under de senaste åren genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte till säkerhetsdörrar och postboxar
- 2014, byte av tak och isolering vind, Storgatan 44
- 2014, ny tvättutrustning
- 2014, renovering av gästlägenhet och styrelserum
- 2012, ny garageventilation
- 2012, nya hissar Hamngatan 3B och 3C. *AK*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året och underhållsplanen uppdateras årligen. Under 2017 har ett byte av styrreglering av värmesystemet startats, inkl. ny värmeväxlare, samt fortsatt projektering av stamrenovering. Arbetet med byte av garagebelysning har inletts. Arbetet med stammarna beräknas påbörjas under 2018 och är kostnadsberäknat till ca. 20 milj. kr inkl. mervärdesskatt. Beräknas vara klart under 2019.

ARBETSGÅNG:

Projektgrupp tillsatt bestående av 2 personer från föreningens styrelse, arkitekt, el- och vvs- konsult samt projekteringsledare.

Projektering feb-nov 2017. Anbudsförfrågan dec 2017. Upphandling av entreprenör pågår. Byggstart under 2018.

I budgeten för 2018 har avsatts 700 000 kr till framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 725 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2018 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2018-01-01. Därefter uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 747 kr/kvm.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. På stämman togs ett andra enhälligt beslut om att anta HSBs normalstadgar 2011 ver 5.

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar (föregående år 100 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 8 lägenhetsöverlåtelser skett (6 st. under 2016).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ove Johansson	ledamot, ordförande
Carl-Axel Hemgård	ledamot, vice ordförande
Maria Almgren	ledamot, sekreterare
Anders Enlund	ledamot
Åsa Davidsson-Lorick	ledamot
Christer Göstasson	ledamot, utsedd av HSB Göta

Håkan Bergström suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ove Johansson och Maria Almgren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ove Johansson, Carl-Axel Hemgård, Anders Enlund och Åsa Davidsson-Lorick, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Fastighetsförvaltning Göta. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning Göta, trappstädningen av Roys Fönsterputs & Städ och trädgårdsskötsel av Felix Lundgrens Plantskola AB.





HSB – där möjligheterna bor

Revisor har varit Mats Dahlgren med Thomas Blockgren som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Styrelsen utser representanter till HSB Götas distriktsstämma.

Valberedning har varit Lars-Göran Lind, sammankallande och Mats Ahlmark.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 498	4 294	4 086	4 031	3 954
Res. efter finansiella poster, tkr	2 176	1 631	350	-747	153
Soliditet i %	91	90	91	90	90
Balansomslutning, tkr	11 819	9 479	7 614	7 338	8 143
Eget kapital, tkr	10 741	8 565	6 934	6 584	7 331
Taxeringsvärde, tkr	54 152	54 152	43 792	46 792	46 792
- varav byggnad, tkr	38 330	38 330	35 286	35 286	35 286
Underhållsfond tkr	5 643	3 135	3 276	4 462	4 105
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	725	690	657	644	638

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 199 750	44 100	3 134 729	2 555 468	1 631 312
Resultatdisp. enl. stämmobeslut 2016			1 284 330	346 982	-1 631 312
			4 419 059	2 902 450	
Reservering till yttre underhåll 2017			1 250 000	-1 250 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll 2017			-26 042	26 042	
Årets resultat					2 176 251
Belopp vid årets slut	1 199 750	44 100	5 643 017	1 678 491	2 176 251

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 678 491
Årets resultat	2 176 251
	<u>3 854 742</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfonden	150 000
Balanserat resultat	3 704 742
	<u>3 854 742</u>

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

AK



Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 497 808	4 293 638
Summa rörelsens intäkter		4 497 808	4 293 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 060 681	-2 273 658
Periodiskt underhåll	Not 3	-26 042	-115 670
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 338	-38 113
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-140 633	-170 753
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 116	-74 116
Summa rörelsens kostnader		-2 339 810	-2 672 310
Rörelseresultat		2 157 999	1 621 328
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 252	10 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-531
Summa finansiella poster		18 252	9 983
Årets resultat		2 176 251	1 631 312

AK



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	2 481 003	2 555 119
Mark		849 490	849 490
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 089 591	0
		<u>4 420 084</u>	<u>3 404 609</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 420 084</u>	<u>3 404 609</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta		2 011 510	1 590 368
Övriga fordringar	Not 9	260 239	156 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	127 519	127 544
		<u>2 399 268</u>	<u>1 874 432</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 000 000	4 200 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 399 268</u>	<u>6 074 432</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

11 819 352 9 479 041

AK

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

Medlemsinsatser	1 199 750	1 199 750
Upplåtelseavgifter	44 100	44 100
Fond för yttre underhåll	5 643 017	3 134 729
	<u>6 886 867</u>	<u>4 378 579</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 678 491	2 555 468
Årets resultat	2 176 251	1 631 312
	<u>3 854 742</u>	<u>4 186 779</u>

Summa eget kapital	<u>10 741 609</u>	<u>8 565 358</u>
--------------------	-------------------	------------------

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder	535 885	381 063
Fond för inre underhåll	54 765	57 915
Övriga skulder	Not 12 94 277	93 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 392 816	381 471
	<u>1 077 743</u>	<u>913 683</u>

Summa skulder	<u>1 077 743</u>	<u>913 683</u>
---------------	------------------	----------------

Summa eget kapital och skulder**11 819 352****9 479 041**

AK

Noter

**2017-01-01
2017-12-31** **2016-01-01
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 anskaffningsvärden 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	1,1

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 672 458 kr (672 458 kr).

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.

AK



Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 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	4 075 392	3 879 711
	Hyror	340 484	364 028
	Elintäkter	2 400	2 400
	Övriga intäkter	79 532	47 499
	Bruttoomsättning	4 497 808	4 293 638
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	238 226	225 578
	Reparationer	179 117	401 301
	El	102 767	108 454
	Uppvärmning	668 424	722 878
	Vatten	202 720	173 836
	Sophämtning	117 332	128 152
	Kabel-TV, internet	226 873	226 855
	Övriga avgifter	49 929	43 620
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	125 450	121 596
	Förvaltningsarvoden	100 257	70 730
	Övriga driftskostnader	49 586	50 658
		2 060 681	2 273 658
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	26 042	115 670
		26 042	115 670

AK





HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	8 538	8 313
	Medlemsavgifter	29 800	29 800
		38 338	38 113
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	89 330	97 884
	Revisorsarvode	4 250	3 000
	Löner och andra ersättningar	23 184	6 600
	Sociala kostnader	23 869	20 554
		140 633	128 038
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	34 805
	Sociala kostnader	0	7 910
		0	42 715
	Totalt	140 633	170 753
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	74 116	74 116
		74 116	74 116

AK

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1969

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 986 510	6 986 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 986 510	6 986 510

Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 431 391	-4 357 275
Årets avskrivningar	-74 116	-74 116
Utgående avskrivningar	-4 505 507	-4 431 391

Utgående bokfört värde	2 481 003	2 555 119
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Gästgivaregården 16

Byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	1 330 000	1 330 000
	38 330 000	38 330 000

Mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
Mark - lokaler	432 000	432 000
	15 832 000	15 832 000

Taxeringsvärde totalt	54 162 000	54 162 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	1 089 591	0
Utgående anskaffningsvärde	1 089 591	0

Pågående nyanläggning avser stambyte. Projektet är kostnadsberäknat till ca. 20 milj kr och beräknas vara klart 2019.

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	84 595	88 449
Skattekonto	175 644	68 071
	260 239	156 520

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 519	127 544
	127 519	127 544

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-11-01	2018-02-01	3 mån	0,40%	5 000 000
					5 000 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	31 729	30 846
Arbetsgivaravgifter	22 145	21 205
Övriga kortfristiga skulder	40 403	41 183
	94 277	93 234

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Övriga upplupna kostnader	8 000	8 000
Förutbetalda hyror och avgifter	384 816	373 471
	392 816	381 471

AK





HSB – där möjligheterna bor

HSB BRF GÄSTGIVAREGÅRDEN I FALKENBERG, 749000-0523

Noter

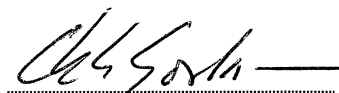
2017-12-31

2016-12-31

Falkenberg 1573 2018


Öve Johansson


Carl-Axel Hemgård

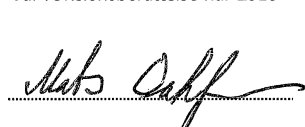

Christer Göstasson

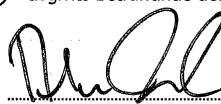

Anders Enlund


Åsa Davidsson-Lorick


Maria Almgren

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mats Dahlgren
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gästgivaregården, org.nr. 749000-0523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gästgivaregården 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 revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 Gästgivaregården 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 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.

Halmstad den 16/3 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor