

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gävlehus 11 med säte i Gävle (org.nr 785000-2127) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Sätra 19:2, 19:3, 19:4, 19:5 och 19:6 med tomträtt i Gävle Kommun, byggda år 1968-1970 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
401	lägenheter (bostadsrätt)	28 979
196	garage	
67	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2017. På stämman deltog 90 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar, samt även ett första beslut om att antaga HSBs normalstadgar 2011, version 5.

Föreningen hade vid årets slut 401 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lars-Erik Lönnqvist	ordförande
Jens Wiklund	vice ordförande
Anneli Broman	sekreterare
Sofia Lundgren	studieorganisatör
Elisabeth Hedström	ledamot
Peter Janhans	ledamot
Pieter Miedema	ledamot
Christina Gyllner	ledamot
Kjell Gärdhammar	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

u

Kjell Gärdhammar avslutade sin tjänst hos HSB Södra Norrland i januari 2018 och avgick därmed ur styrelsen. Marcus Johansson har ersatt Kjell Gärdhammar som HSB-ledamot från och med februari 2018.

Arne Wikegård var styrelsens suppleant fram till och med början av februari då han avled.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Hedström, Anneli Broman, Peter Janhans, Jens Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars-Erik Lönnqvist, Elisabeth Hedström, Jens Wiklund och Anneli Broman, två i förening.

Revisor har varit Roland Östlund med Aydin Yildirin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Containerdagar anordnades 18-19 maj. Luciafika anordnades 13 december. Fika för medlemmarna anordnades varje onsdag av Christina Gyllner, med undantag för sommar- och juluppehåll.

Studieverksamhet

Elisabeth Hedström och Lars-Erik Lönnqvist har gått en ekomomiutbildning anordnad av HSB. Pieter Miedema har deltagit vid en informationsträff om SBA. Styrelsens medlemmar har under året deltagit vid flera av HSB anordnade informationsträffar.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under 2017 har styrelsen valt en försiktighetsprincip gällande underhållsplanen. Detta medför att avsättningen till underhållsfonden till vissa delar beräknas på åtgärder som enligt K3 regelverket kan aktiveras. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 2 472 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassas till K3 regelverket för 2018 års underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden omfattar

inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Renovering av garage och bastu. Byggande av hundlekpark samt ombyggnad av spolplattor till förråd. Ny takbeläggning på Ulvsmygen 25 och 27. Nya tvättmaskiner och torktumlare och torkskåp Ulvsmygen 3 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1
2016	Ny takbeläggning på Ulvsmygen 3 och 23. Underhållsspolning och filmning av avloppen på Norrbågen. Utegyttet färdigställt. Hissmotor bytt på Sätrahöjden 31. Planteringsbänk bygd vid odlingslådorna på Ulvsmygen 23-25. Byte av bredbands- och tvleverantör. Nya cykelställ till hela föreningen. Nya tvättmaskiner Sätrahöjden 27
2017	Byte av lägenhetsdörrar och låssystem i hela föreningen. Nya takbelägg på Ulvsmygen 1 och Sätrahöjden 31. Nya tvättmaskiner och torktumlare Ulvsmygen 25 och 27 Ny tvättmaskin Ulvsmygen 1

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Ny takbeläggning på Sätrahöjden 25, 27 och 29. Relining av liggande stammar på Norrbågens trevåningshus. Renovering av expeditionen. OVK och rengöring av imkanaler. Nya tvättmaskiner och torktumlare på Ulvsmygen 23. Ny asfalt på matargatan längs sätrahöjden. Nya portar på Norrbågen.
2019	Byte till IMD för individuell mätning av el.
2020	Installation av solpaneler på taken.

Föreningen har påbörjat med större investering av lägenhetsdörrar och låssystem och denna beräknas vara klar 2018-03-31. Kostnaden är 8 731 706 kr per 2017-12-31.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 2 472 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 539 kr/m² 2018.

Motivering till avgiftshöjning: Framtida investeringar.

Medlemsinformation

Av föreningens 401 medlemslägenheter har under året 42 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 483 och under året har det tillkommit 55 och avgått 45 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 493.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	16 195	16 261	16 332	16 341	16 305
Rörelseresultat i tkr	3 970	2 406	2 380	4 205	1 764
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 574	1 994	1 862	3 628	1 124
Balansomslutning i tkr	50 433	47 618	46 619	47 779	43 881
Soliditet %	60	56	52	47	43
Årsavgift/kvm* i kr	530	530	530	530	530
Driftskostnad/kvm i kr	326	353	362	367	364
Räntekostnad/kvm i kr	14	14	18	22	25
Bankskuld/kvm i kr	612	636	658	758	773

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.



Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	16 171 798	6 396 709	1 994 103
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				1 994 103	-1 994 103
Innevarande års avs/disp			968 491	-968 491	
Årets resultat					3 574 019
Belopp Vid årets slut	1 869 791	0	17 140 289	7 422 320	3 574 019

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	16 171 798
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	2 472 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond utöver plan	0
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 503 509
Fondbehållning vid årets slut	17 140 289

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 422 320
Årets resultat	3 574 019
Summa	10 996 339

Balanseras i ny räkning **10 996 339**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.



**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 194 889	16 261 231
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143	4 175
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>16 195 032</u>	<u>16 265 406</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-9 447 472	-10 220 277
Planerat underhåll	Not 5	-1 503 509	-2 321 331
Övriga externa kostnader	Not 6	-235 810	-204 675
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-269 938	-226 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-767 865	-886 757
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-12 224 594</u>	<u>-13 859 899</u>
Rörelseresultat		3 970 438	2 405 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	748	1 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-397 167	-412 837
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-396 419</u>	<u>-411 404</u>
Resultat efter finansiella poster		3 574 019	1 994 103
Årets resultat		3 574 019	1 994 103

**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 33 319 552 34 076 750

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 21 333 32 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 8 716 421 0

Summa materiella anläggningstillgångar

42 057 306 34 108 750

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 250 000 250 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

250 000 250 000

Summa anläggningstillgångar

42 307 306 34 358 750

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 680 1 965

Övriga fordringar

Not 15 7 565 724 12 711 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 549 741 540 606

Summa kortfristiga fordringar

8 122 145 13 253 906

Kassa och bank

3 600 4 850

Summa omsättningstillgångar

8 125 745 13 258 756

Summa tillgångar**50 433 051 47 617 506***M*

**HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

1 869 791

1 869 791

Fond för yttre underhåll

17 140 289

16 171 798

Summa bundet eget kapital

19 010 080

18 041 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 422 320

6 396 709

Årets resultat

3 574 019

1 994 103

Summa fritt eget kapital

10 996 339

8 390 811

Summa eget kapital

30 006 419

26 432 400

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18,21

17 074 531

17 804 673

Summa långfristiga skulder

17 074 531

17 804 673

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

669 156

639 156

Leverantörsskulder

657 209

572 344

Aktuella skatteskulder

37 608

53 020

Övriga skulder

Not 19

8 292

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 979 835

2 115 912

Summa kortfristiga skulder

3 352 100

3 380 433

Summa eget kapital och skulder**50 433 051****47 617 506**



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om 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 värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 867 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfalldatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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 30 882 679 kr (30 882 679 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

μ



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 924 432	12 925 798
Hyror	742 134	731 335
Debiterade förbrukningsavgifter	2 437 159	2 521 857
Överlåtelseavgifter	35 840	27 700
Pantavgifter	23 669	22 637
Övrigt	31 655	33 270
Brutto	16 194 889	16 262 597
Årsavgiftsbortfall	0	-1 366
Summa nettoomsättning	16 194 889	16 261 231
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	143	0
Återbetald faktura	0	4 175
	143	4 175
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 075 902	1 381 946
Reparationer	322 725	456 037
El	504 433	529 082
Uppvärmning	2 852 646	2 865 956
Vatten	670 362	857 502
Sophämtning	503 143	523 893
Övriga avgifter	771 956	884 048
Förvaltningsarvoden	1 356 738	1 320 358
Tomträttsavgäld	856 600	856 600
Fastighetsskatt	451 250	451 250
Övriga driftskostnader	81 717	93 605
	9 447 472	10 220 277
Not 5 Planerat underhåll		
Renovering av tak	1 150 000	400 000
Relining	30 711	1 226 360
Nya tvättmaskiner och torktumlare	319 488	77 350
Timer till eluttag på garage	3 310	0
Underhåll hissar	0	47 351
Markarbeten	0	190 198
Nya cykelställ	0	202 138
Arbete sophus	0	58 865
Byte avloppsrör	0	119 069
	1 503 509	2 321 331
Not 6 Övriga externa kostnader		
Lokalkostnader	33 042	20 343
Förbrukningsinventarier och material	10 772	7 742
Tele och post	4 297	4 116
Revisions- och förvaltningskostnader	51 387	47 290
Medlemsverksamhet	11 005	884
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	125 307	124 300
	235 810	204 675

u



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	179 105	154 298
Revisorsarvode	6 720	6 675
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	28 595	24 000
Arbetsgivaravgifter	55 275	41 436
Pensionskostnader och förpliktelser	-752	450
Övriga personalkostnader	995	0
	269 938	226 859
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	744 206	857 765
Avskrivning markanläggningar	12 992	12 992
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	10 667	16 000
	767 865	886 757
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	748	1 309
Ränteintäkter skattekonto	0	124
	748	1 433
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	397 096	412 779
Räntekostnader kortfristiga skulder	71	58
	397 167	412 837

u



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

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

Not 11 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	69 718 362	69 204 428
Årets investeringar	0	513 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 718 362	69 718 362

Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 641 612	-34 770 855
Årets avskrivningar	-757 198	-870 757
Utgående avskrivningar	-36 398 810	-35 641 612

Bokfört värde	33 319 552	34 076 750
----------------------	-------------------	-------------------

varav byggnader	33 085 693	33 829 899
varav markanläggningar	233 859	246 851
	33 319 552	34 076 750

Taxeringsvärde för fastigheterna Sättra 19:2,19:3,19:4,19:5 och 19:6 i Gävle. Värdeår är 1967.

Byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Byggnad - lokaler	2 155 000	2 155 000
	108 155 000	108 155 000

Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	3 070 000	3 070 000
	30 070 000	30 070 000

Taxvärde totalt	138 225 000	138 225 000
------------------------	--------------------	--------------------

Fastigheten är belägen på en tomträtt som ägs av Gävle kommun som har upplåtit nyttjande rätten till Brf Gävlehus 11.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	2 789 057	2 789 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 789 057	2 789 057

Ingående avskrivningar	-2 757 057	-2 741 057
Årets avskrivningar	-10 667	-16 000
Utgående avskrivningar	-2 767 724	-2 757 057

Bokfört värde	21 333	32 000
----------------------	---------------	---------------

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggning 2017 avser dörrbyten

Ingående anskaffningsvärde	0	254 091
Årets investeringar	8 716 421	-254 091
Utgående anskaffningsvärde	8 716 421	0

u



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Bostadsrätt 305, Brf Gävlehus 11 i Gävle	250 000	250 000			
Not 15 Övriga fordringar					
Skattekonto	52	123			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	7 565 672	12 711 212			
	7 565 724	12 711 335			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Länsförsäkringar	239 351	237 887			
HSB	190 111	185 734			
Com Hem	111 744	110 403			
Securitas	8 535	0			
Lokalhyra	0	6 582			
	549 741	540 606			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 869 791	0	16 171 798	6 396 709	1 994 103
Vinstdisp enl. stämmobeslut				1 994 103	-1 994 103
Innevarande års avs/disps.			968 491	-968 491	
Årets resultat					3 574 019
Belopp vid årets slut	1 869 791	0	17 140 289	7 422 320	3 574 019
Not 18, Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	708341	2,09%	2019-12-01	3 886 070	176 000
Stadshypotek	718148	1,58%	2018-01-29	1 733 320	60 640
Stadshypotek	772284	1,25%	2018-12-01	2 148 637	68 572
Stadshypotek	830887	1,25%	2020-12-01	2 820 000	120 000
Stadshypotek	893213	1,44%	2021-12-30	7 155 660	243 944
				17 743 687	669 156
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 074 531
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 397 907
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				778	0
Arbetsgivaravgifter				815	1
Övriga kortfristiga skulder				6 699	0
				8 292	1

JK



HSBs Brf Gävlehus Nr 11 I Gävle

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 185	56 234
Övriga upplupna kostnader		
El	58 934	59 964
Fjärrvärme	338 399	336 338
Renhållning	39 776	41 327
LTM	2 265	0
Midroc	4 173	0
Revision	29 151	0
Arvoden	132 471	129 665
Julgran	7 433	0
Snöröjning	65 513	91 884
Vatten	0	65 445
Reparationer	0	8 359
Förutbetalda hyror och avgifter	1 285 535	1 326 696
	1 979 835	2 115 912

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	46 763 000	46 763 000
----------------------	------------	------------

Gävle den 2018-04-24

Anneli Broman
Christina Gyllner
Elisabeth Hedström
Jens Wiklund
Lars-Erik Lönnqvist
Marcus Johansson
Peter Janhäns
Pieter Miedema
Sofia Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2018

Roland Östlund

Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta SalminenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gävlehus 11 org.nr. 785000-2127

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gävlehus 11 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

u

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 Gävlehus 11 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Gävle den 215 2018



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor