

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Gullvivan med säte i Östersund (org.nr 793200-0701) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 10 och Nejlikan 10, byggda år 1958-59 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätt)	7 637
2	lokaler (bostadsrätt)	487
87	lokaler (lokaler&förråd)	784
43	garageplatser	
50	bilplatser	
5	carport	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. På stämman deltog 45 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman antog nya normalstadgar 2011:5, beslut nr 2 av 2. Enhälligt beslut.

Extrastämma hölls 2018-11-05. Ärendet på extrastämman var fönsterbyte. Stämman beslutade att genomföra fönsterbyte i enlighet med styrelsens förslag.

Föreningen hade vid årets slut 111 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Olge Gäaw	ordförande
Lilian Strömberg	sekreterare
Idun Winqvist	ledamot
Janerik Norelius	ledamot
Marcus Eriksson	ledamot
Rikkard Sten	ledamot
Agneta Larsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Hans Ejenstam	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Olge Gäaw, Rikkard Sten samt Marcus Eriksson samt fyllnadsval på 1 år efter Idun Winqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Olge Gäaw, Rikkard Sten, Marcus Eriksson och Agneta Larsson (HSB) två i förening.

Revisor har varit Erik Glasberg vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Barbro Awén, Maria Swärd och Gunvor Nordström.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Städdagar har genomförts vår och höst

Den ekonomiska och tekniska 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 året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 1.235.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2018-09-30.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Omläggning av tak, asfaltering av samtliga ytor.
2015	Byte av radiator- och stamventiler
2016	Byte av källardörrar, renovering av tvättstugor, ny beläggning på golvet i återvinningsrummet.
2017	Renovering av tvättstugorna.
2018	Renovering av övernattningsrummet. Byte av fläktsystem i garaget Ringvägen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Fönsterbyte i lägenheterna inkl balkongpartier. Genomgång och renovering av garagen.
2020	Renovering av trapphusen och källarutrymmen.
2021	Renovering av lodräta stammar.

Föreningen har påbörjat med större investering av fönsterbyte och denna beräknas vara klar i september-oktober 2019.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 357.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5 % för 2019 för lägenheterna och 20 % för garage, parkeringsplatser och förråd. Månadsavgifterna höjs på grund av beslutat fönsterbyte under 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 590 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 9 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	5 417	5 410	5 411	5 405	5 280
Rörelseresultat i tkr	891	1 342	1 233	1 422	1 329
Resultat efter finansiella poster i tkr	845	1 278	1 163	1 333	1 196
Balansomslutning i tkr	12 386	13 142	11 943	10 410	10 801
Soliditet %	66,3	56,0	50,9	43,1	33,2
Årsavgift/kvm* i kr	562	562	562	562	562
Driftskostnad/kvm i kr	444	391	388	376	364
Räntekostnad/kvm i kr	5	7	7	10	18
Bankskuld/kvm i kr	354	450	486	575	682

*Årsavgiften består utav årsavgift samt energiavgift 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 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 460	6 509 531	-895 726	1 278 596
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			1 278 596	-1 278 596
Innevarande års avs/disps		1 164 321	-1 164 321	
Årets resultat				845 494
Belopp Vid årets slut	472 460	7 673 852	-781 451	845 494

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	6 509 531
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	1 235 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-70 679</u>
Fondbehållning vid årets slut:	7 673 852

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-781 451
Årets resultat	<u>845 494</u>
Summa	64 043

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	64 043
--------------------------------	---------------

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

**HSBs brf Gullvivan i Östersund**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 417 262	5 409 752
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 938	3 840
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 421 200</u>	<u>5 413 592</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-3 957 405	-3 491 454
Planerat underhåll	Not 5	-70 679	-91 089
Övriga externa kostnader	Not 6	-108 030	-94 830
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-69 209	-69 584
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-324 701	-324 701
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-4 530 024</u>	<u>-4 071 658</u>
Rörelseresultat		891 176	1 341 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	588	797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-46 270	-64 134
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-45 682</u>	<u>-63 337</u>
Resultat efter finansiella poster		845 494	1 278 596
Årets resultat		845 494	1 278 596

**HSBs brf Gullvivan i Östersund**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	9 263 167	9 574 143
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	27 450	41 175
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	21 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 311 617</u>	<u>9 615 318</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>9 311 617</u>	<u>9 615 318</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 576	16 726
Övriga fordringar	Not 14	2 611 200	3 169 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	458 217	340 263
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 073 993</u>	<u>3 526 757</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>3 073 993</u>	<u>3 526 757</u>
Summa tillgångar		12 385 611	13 142 075
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Not 16			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		472 460	472 460
Fond för yttre underhåll		7 673 852	6 509 531
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>8 146 312</u>	<u>6 981 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-781 451	-895 726
Årets resultat		845 494	1 278 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>64 043</u>	<u>382 870</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>8 210 355</u>	<u>7 364 861</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17,20	2 773 125	3 155 625
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 773 125</u>	<u>3 155 625</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 1,17	382 500	857 500
Leverantörsskulder		164 906	1 060 869
Aktuella skatteskulder		39 597	48 446
Övriga skulder	Not 18	168 035	173 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	647 093	481 037
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 402 131</u>	<u>2 621 589</u>
Summa eget kapital och skulder		12 385 611	13 142 075

**HSBs brf Gullvivan i Östersund**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	845 494	1 278 596
Avskrivningar	<u>324 701</u>	<u>324 701</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 170 195	1 603 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	367 940	-387 098
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 219 458</u>	<u>389 799</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	318 677	1 605 998
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-21 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-382 500</u>	<u>-469 375</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-382 500	-469 375
Årets kassaflöde	-84 823	1 136 623
Likvida medel vid årets början	2 681 258	1 544 635
Likvida medel vid årets slut	2 596 434	2 681 258

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel



HSBs brf Gullvivan i Östersund

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 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	10-50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5-20 år

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

Avskrivning maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning maskiner 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

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 Gullvivan i Östersund

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh 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 placeringar.

Redovisningsvaluta

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

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



HSBs brf Gullvivan i Östersund

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 939 312	3 939 312
Hyror	497 765	498 243
Debiterade förbrukningsavgifter	941 520	941 520
Överlåtelseavgifter	10 242	12 320
Pantavgifter	11 790	8 029
Övrigt	16 633	11 281
Brutto	5 417 262	5 410 705
Årsavgiftsbortfall	0	-953
Summa nettoomsättning	5 417 262	5 409 752
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Företagsstöd	3 656	3 840
Korrigerig skatteberäkning föregående år	282	0
	3 938	3 840
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	649 283	523 446
Reparationer	429 489	223 037
El	484 049	423 490
Uppvärmning	1 052 675	1 042 234
Vatten	255 107	139 069
Sophämtning	143 586	160 679
Övriga avgifter	392 963	446 741
Förvaltningsarvoden	270 342	270 154
Fastighets-skatt/avgift	211 466	209 090
Övriga driftskostnader	68 445	53 514
	3 957 405	3 491 454
Not 5 Planerat underhåll		
Renovering uthyrningsrum	70 679	0
Byte källardörrar	0	91 089
	70 679	91 089
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och material	0	621
Tele och post	5 159	4 805
Revisions- och förvaltningskostnader	19 385	27 665
Medlemsverksamhet	919	3 969
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	82 567	57 770
	108 030	94 830
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	48 200	30 800
Revisorsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 800	19 200
Arbetsgivaravgifter	14 209	14 584
	69 209	69 584
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	217 825	217 825
Avskrivning markanläggningar	93 151	93 151
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	13 725	13 725
	324 701	324 701
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	588	797
	588	797
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 098	64 134
Räntekostnader kortfristiga skulder	172	0
	46 270	64 134



HSBs brf Gullvivan i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde	23 678 644	23 678 644		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 678 644</u>	<u>23 678 644</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 104 501	-13 793 525		
Årets avskrivningar	-310 976	-310 976		
Utgående avskrivningar	<u>-14 415 477</u>	<u>-14 104 501</u>		
Bokfört värde	9 263 167	9 574 143		
varav byggnader	7 570 159	7 787 984		
varav markanläggningar	1 218 009	1 311 159		
varav mark	<u>475 000</u>	<u>475 000</u>		
	9 263 167	9 574 143		
Taxeringsvärde för fastigheten Gullvivan 10 och Nejlikan 10 i Östersund. Värdeår är 1958.				
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000		
Byggnad - lokaler	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>		
	41 000 000	41 000 000		
Mark - bostäder	15 200 000	15 200 000		
Mark - lokaler	<u>1 707 000</u>	<u>1 707 000</u>		
	16 907 000	16 907 000		
Taxvärde totalt	57 907 000	57 907 000		
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	77 623	77 623		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 623</u>	<u>77 623</u>		
Ingående avskrivningar	-36 448	-22 723		
Årets avskrivningar	-13 725	-13 725		
Utgående avskrivningar	<u>-50 173</u>	<u>-36 448</u>		
Bokfört värde	27 450	41 175		
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott				
Pågående nyanläggning avser fönsterbyten.				
Årets investeringar	21 000	0		
Utgående anskaffningsvärde	<u>21 000</u>	<u>0</u>		
Not 14 Övriga fordringar				
Skattekonto	14 766	12 085		
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	2 596 434	2 681 258		
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>476 425</u>		
	2 611 200	3 169 768		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader				
<i>HSB avtalsfakturering 2019</i>	291 939	180 598		
<i>Fastighetsförsäkringen 2019</i>	87 345	82 234		
<i>Com Hem 2019</i>	35 752	35 356		
<i>Telenor bredband 2019</i>	<u>43 181</u>	<u>42 075</u>		
	458 217	340 263		
Not 16 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	472 460	6 509 531	-895 726	1 278 596
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 278 596	-1 278 596
Innevarande års avs/disps.		1 164 321	-1 164 321	
Årets resultat				845 494
Belopp vid årets slut	472 460	7 673 852	-781 451	845 494



HSBs brf Gullvivan i Östersund

Noter	2018-12-31	2017-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	527486	1,35%	2021-03-30	3 155 625	382 500
				3 155 625	382 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 773 125
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 243 125
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				382 500	857 500
				382 500	857 500

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll	168 035	173 737
	168 035	173 737

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	1 393
Övriga upplupna kostnader		
BoRevision 2018	9 762	9 513
Jämtkraft el 2018	76 335	64 873
Lundstams 2018	3 615	4 158
HSB fakturering 2018	25 042	8 700
Jämtkraft fjärrvärme	119 044	0
Norrlands brandredskap & brandservice	2 919	0
Toréns snöröjning	8 907	0
Förutbetalda hyror och avgifter	401 469	392 400
	647 093	481 037

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav 5 981 500 i eget förvar.	12 182 500	12 182 500
--	------------	------------

Östersund den

2/4-2019

Agneta Larsson

Idun Winqvist

Jan-Erik Norelius

Lilian Strömberg

Marcus Eriksson

Olge Gääv

Rikkard Sten

Vår revisionsberättelse har lämnats den

190508

Erik Glasberg

Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Gullvivan i Östersund.nr.793200-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Gullvivan 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 brf Gullvivan för år 2018 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 revisors 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 8/5 2019



Pia Andersson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Glasberg

Av föreningen vald revisor