



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Tolered



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9095

Styrelsen för HSB Brf Tolered i Göteborg

Org.nr: 757200-9095

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSBs Bostadsrättsförening Tolered

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tolered är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Tolered 147:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 318 lägenheter, 27 lokaler/förråd och 3 garage för motorcyklar med totalt 15 platser.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalet ska omförhandlas i juni 2019.

Föreningen förfogar över 282 parkeringsplatser (varav 59 p-platser med el) längs Björlanda-vägen. Det finns också femton avgiftsbelagda besöksplatser (numera endast SMS-betalning).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 17 664 m².

Totala lokalytan är 823 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Arvid Lindmansgatan 17-25, Karl Staaffsgatan 14-22 och Toleredsgatan 9.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 318 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 r o k	27 lägenheter
2 r o k	186 lägenheter
3 r o k	102 lägenheter
4 r o k	3 lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Medlemmarna har tillgång till en övernattningslägenhet för sina tillfälliga gäster, föreningslokal (uthyrs för kalas och sammankomster), bastu/aktivitetsrum (bordtennis) och hobbylokal (för snickeri och målning).

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Göteborg och lokalvård av Maria's Fastighetsservice AB.

Föreningen har även avtal enligt följande:

Beskärningsavtal med Trädgårdskonsulten Michael Löf AB.

Energitjänstavtal med KTC Control AB.

Bosocialt serviceavtal (NABO) med HSB Göteborg.

Avtal parkeringsbevakning med Controlla AB.

Serviceavtal med Telia Fiber.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har ingen justering av avgifterna skett och uppgår i genomsnitt till 642 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång har månadsavgiften för lägenheterna höjts med 3 % från 1 januari 2018. Hyran för parkeringsplatserna har också höjts: platser med el till 200 kr/månad och platser utan el till 120 kr/månad.

Avgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 661 kr/m².

Underhållet av fastigheterna och gårdarna grundas på en 30-årig underhållsplan med en aktuell kostnadsanalys för den närmaste 5-årsperioden. Planen uppdateras och revideras årligen.

Under 2017 har underhåll på fastigheterna utförts i mindre omfattning.

Efter beslut av ordinarie föreningsstämma sattes upp en fast utomhusgrill på varje gård (5 st). Övernattningslägenheten i källaren Arvid Lindmansgatan 19 A-B fräschades upp med nya sängkläder (madrasser, kuddar, täcken).

Den tidigare aviserade markdräneringen på gårdarna påbörjades under december 2017 med en "provdränering" runt block 1 (Arvid Lindmansgatan 17). Projektet har gett ett värdefullt underlag för det fortsatta arbetet, som successivt kommer att beröra alla föreningens hus under de närmast följande åren.

Förberedelserna för det omfattande arbetet med entrépartierna (byte av ytterdörrar och till "tagg"-system för inpassering) fortsatte under året och projektet har startat i år (2018). Kostnaderna för dessa åtgärder beräknas uppgå till 7 miljoner kronor.

Under 2017 har föreningen varit relativt förskonad från inbrott, men styrelsens rekommendation till de boende att se över och förstärka låsskyddet på balkongdörr/balkongfönster är fortfarande aktuell.

För medlemmarna ordnades en uppskattad bussresa till Ullared i oktober.

Under året antog föreningen nya normalstadgar 2011 för HSBs bostadsrättsföreningar (version 5) efter beslut på två föreningsstämmor (extra stämma 2017-03-07 och ordinarie föreningsstämma 2017-04-27). Stadgeändringen avser främst ansvaret för underhållsåtgärder i lägenheten – ett ökat ansvar läggs över på den enskilde medlemmen.

Av föreningens fem fastighetslån på totalt ca 46 miljoner omsattes ett lån på 10,6 miljoner (tidigare ränta 2,94 %) på 4 år till ny ränta 1,28 %.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27 och 27 medlemmar deltog.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-07 och 23 medlemmar deltog. Ärendet på extrastämman var beslut om antagande av nya stadgar.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 381 medlemmar och vid årets slut 391. Tillkommande medlemmar under året har varit 43 samt avgående 33.

Under året har 28 lägenheter överlåtits.

Styrelse

Ordförande	Camilla Cedgard
Vice ordförande	Ann-Christine Adielsson
Sekreterare	Per-Olof Andersson
Ledamot	Roger Petersson (utsedd av HSB-förening)
Ledamot	Peter Persson
Ledamot	Eric Svensson
Ledamot	Lars Johanhage

I tur att avgå vid årets föreningsstämma är Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson och Peter Persson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson, Per-Olof Andersson och Erich Krönström, två i förening.

Revisorer under året har varit Birgitta Pettersson med Marie-Louise Berlin som suppleant, valda av stämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen representerades i HSB föreningsfullmäktige av Camilla Cedgard och Ann-Christine Adielsson, övriga ledamöter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning har varit Yvonne Björn och Petra Olson, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Erich Krönström och Ann-Britt Krönström.

De boende informeras om aktuella händelser i föreningen genom medlemsbladet FÖRENINGSNYTT, som utdelas till de boende en gång per kvartal. Dessa medlemsblad går att ladda ner från föreningens hemsida, där det också förstås finns allmän information om föreningen och verksamheten.

Adress till hemsidan: <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tolered/>

Hemsidesansvarig har varit Henrik Lönndahl.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12119	12094	12124	12236	12160
Resultat efter finansiella poster	2583	-2082	-2533	1536	1 451
Balansomslutning	61160	59568	63056	65435	64623
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	642	642	642	642	642
Underhållsfond	7395	8066	10710	9232	8073
Soliditet i %	20	17	19	22	20
Belåning kr per kvm	2617	2655	2692	2730	2768

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	381 700	0	0	381 700
Fond för yttre underhåll*	8 066 354	-2 656 115	1 984 378	7 394 617
S:a bundet eget kapital	8 448 054	-2 656 115	1 984 378	7 776 317
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 491 474	574 053	-1 984 378	2 081 149
Årets resultat	-2 082 062	2 082 062	2 582 549	2 582 549
S:a ansamlad vinst	1 409 412	2 656 115	598 171	4 663 698
S:a eget kapital	9 857 466	0	2 582 549	12 440 015

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 496 000 kr samt disposition ur med 511 622 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 10.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 081 149
Årets resultat	<u>2 582 549</u>
	4 663 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	2 500 000
Balanserat resultat	<u>2 163 698</u>
	4 663 698



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 118 995	12 093 633
Övriga rörelseintäkter	Not 2	47 260	14 016
Summa rörelseintäkter		12 166 255	12 107 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 049 186	-6 012 892
Underhållskostnader	Not 4	-511 622	-5 152 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 772	-583 113
Personalkostnader	Not 6	-503 176	-463 329
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-884 723	-884 723
Summa rörelsekostnader		-8 540 480	-13 096 172
Rörelseresultat		3 625 775	-988 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 074	44 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 063 300	-1 137 667
Summa finansiella poster		-1 043 226	-1 093 539
Årets resultat	Not 10	2 582 549	-2 082 062



HSB Brf Tolered i Göteborg

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	46 513 953	47 398 676
Not 12	0	0
	<u>46 513 953</u>	<u>47 398 676</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

46 514 453 47 399 176

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	4 485	932
Not 15	4 711 619	1 997 486
Not 16	429 113	670 317
	<u>5 145 217</u>	<u>2 668 735</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17	9 500 000	9 500 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

14 645 217 12 168 735

Summa tillgångar

61 159 670 59 567 911

**HSB Brf Tolered i Göteborg****Balansräkning****2017-12-31 2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

381 700

381 700

Underhållsfond

7 394 617

8 066 354

7 776 317

8 448 054

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 081 149

3 491 474

Årets resultat

2 582 549

-2 082 062

4 663 698

1 409 412

Summa eget kapital

12 440 015**9 857 466****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

45 621 017

46 222 433

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

601 416

666 868

Leverantörsskulder

787 327

1 179 923

Skatteskulder

45 448

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

21 436

11 777

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 643 011

1 629 444

3 098 638

3 488 012

Summa skulder

48 719 655**49 710 445****Summa Eget kapital och skulder****61 159 670****59 567 911**



HSB Brf Tolered 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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Markanläggning

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 25 år.

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 38 513 713 kr (38 513 713 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två anställda förtroendemän under året.



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 346 252	11 346 251
	Hyror	746 268	727 112
	Elintäkter	5 175	5 220
	Ovriga intäkter	21 300	15 050
		12 118 995	12 093 633
Not 2	Ovriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	28 650	0
	Ovriga intäkter	18 610	14 016
		47 260	14 016
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 354 723	1 302 084
	Reparationer	187 880	192 743
	El	368 440	360 794
	Uppvärmning	1 750 156	1 854 345
	Vatten	537 776	582 469
	Sophämtning	314 492	300 096
	Ovriga avgifter	309 354	336 405
	Förvaltningsarvoden	411 416	350 061
	Tomträttsavgäld	616 692	616 692
	Ovriga driftskostnader	198 257	117 203
		6 049 186	6 012 892
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	747 951
	VVS	58 374	0
	El och tele	0	91 140
	Byggnad utvändigt	132 087	3 641 052
	Markytor	321 161	630 804
	Utrustning	0	41 168
		511 622	5 152 115
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	442 450	427 504
	Medlemsavgifter	101 400	101 400
	Ovriga externa kostnader	47 922	54 209
		591 772	583 113
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	143 000	140 000
	Sammanträdesersättningar	52 550	37 600
	Revisorsarvode	11 800	11 200
	Valberedning	5 000	5 000
	Ovriga arvoden	15 400	10 000
	Sociala kostnader	58 215	53 088
	Kurser och konferenser	5 100	3 750
		291 065	260 638
	Övriga anställda		
	Förtroendemannaarvode	161 400	154 232
	Sociala kostnader	50 711	48 459
		212 111	202 691
		503 176	463 329
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	784 723	784 723
	Markanläggningar	100 000	100 000
		884 723	884 723
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	58	2 324
	Ovriga ränteintäkter	20 016	41 804
		20 074	44 128



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 063 300	1 137 667
		1 063 300	1 137 667
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 582 549	-2 082 062
	Avsättning underhållsfond	-2 496 000	-2 496 000
	Disposition underhållsfond	511 622	5 152 115
	Resultat efter underhållspåverkan	598 171	574 053



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	73 583 685	73 583 685			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 583 685	73 583 685			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 285 009	-26 500 286			
Årets avskrivningar	-784 723	-784 723			
Utgående avskrivningar	-28 069 732	-27 285 009			
Bokfört värde byggnader	45 513 953	46 298 676			
Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 400 000	-1 300 000			
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000			
Utgående avskrivningar	-1 500 000	-1 400 000			
Bokfört värde markanläggningar	1 000 000	1 100 000			
Bokfört värde mark	0	0			
Bokfört värde byggnader och mark	46 513 953	47 398 676			
Taxeringsvärde för Tolered 147:1					
Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000			
Byggnad - lokaler	1 268 000	1 268 000			
	140 268 000	140 268 000			
Mark - bostäder	70 000 000	70 000 000			
Mark - lokaler	1 160 000	1 160 000			
	71 160 000	71 160 000			
Taxeringsvärde totalt	211 428 000	211 428 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	118 085	118 085			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 085	118 085			
Ingående avskrivningar	-118 085	-118 085			
Utgående avskrivningar	-118 085	-118 085			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	4 485	932			
	4 485	932			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 296 528	1 637 159			
Skattefordringar	0	232 496			
Skattekonto	409 498	116 944			
Handkassa	5 593	10 887			
	4 711 619	1 997 486			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	428 000	669 204			
Upplupna intäkter	1 113	1 113			
	429 113	670 317			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-30	2018-05-31	6 mån	0,20%	4 500 000
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-06-30	6 mån	0,20%	1 500 000
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-06-30	6 mån	0,20%	3 000 000
HSB Göteborg	2017-10-01	2018-09-30	12 mån	0,25%	500 000
					9 500 000



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2753162904	2,58%	2018-01-25	8 433 400	100 000
Swedbank Hypotek	2658978388	3,64%	2019-01-25	7 490 104	168 000
Swedbank Hypotek	2755088578	1,27%	2020-02-25	7 913 970	95 000
Swedbank Hypotek	2752700159	1,33%	2021-02-25	11 743 532	132 000
Stadshypotek	393849	1,28%	2021-12-30	10 641 427	106 416
				46 222 433	601 416

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 621 017

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

43 215 353

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

72 556 000

72 556 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

601 416

666 868

601 416

666 868

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

10 860

6 120

Arbetsgivaravgifter

10 576

5 657

21 436

11 777

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

141 759

163 776

Övriga upplupna kostnader

408 877

430 599

Förutbetalda hyror och avgifter

1 092 375

1 035 069

1 643 011

1 629 444

Göteborg 26/2 2018

Ann Christine Adielsson

Ann Christine Adielsson

Camilla Cedgard

Camilla Cedgard

Eric Svensson

Eric Svensson

Lars Johansson

Lars Johansson

Per-Olof Andersson

Per-Olof Andersson

Peter Persson

Peter Persson

Roger Petersson

Roger Petersson

Vår revisionsberättelse har 18-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Pettersson

Birgitta Pettersson

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HRevisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tolered i Göteborg 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Tolered i Göteborg 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:

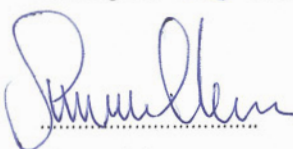
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 23 / 3 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

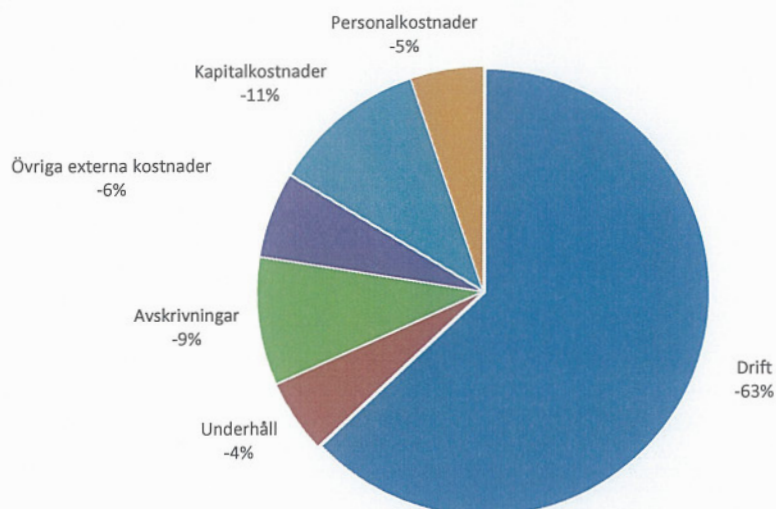


Birgitta Pettersson

Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

