

HSB:s Brf Tålleröd i Mölndal
Org nr 769608-8298

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Heljered 1:2. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 2006

Föreningens byggnad består av 51 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 6040 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 st 3 rum och kök

44 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 35 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Under maj 2017 byttes gatubelysningen inom området för att minska vår energiförbrukning och underhållskostnad. Detta var speciellt bra då energiskatten höjdes och glödlamporna blivit både avsevärt dyrare och svårare att få tag på. Uppskattningsvis kommer föreningens gemensamma energiförbrukning mer än halveras i och med detta byte.

Under våren byttes kärvande låscylindrar på dörrarna till vattenmätarna och Comhem-centralen.

Under hösten rensades dagvattenbrunnarna i gatan och våra dagvattenledningar spolades, för att bibehålla avrinningen i området.

Vi har bytt skadedjursbekämpare i området från Anticimex till Nomor för att skydda området från gnagare. Ett aktivt arbete har utförts med våra avtal, t.ex. renhållning, försäkring och fjärrvärmeservice för att hålla kostnaderna nere och för att se till att föreningen får de tjänster som man idag behöver.

Under hösten minskades antalet kärl för tidningar i miljöhuset, då de inte nyttjades till fullo.

Styrelsen undersökte möjligheten att teckna gruppavtal för internet i området, då styrelsen får indikationer på att detta kan vara av intresse för medlemmarna, men ingen leverantör återfanns som var intresserade av att erbjuda denna typ av avtal.

Två föreningsdagar anordnades, och vid dessa tillfällen tillhandahöll föreningen en container för blandat (brännbart) avfall. Under föreningsdagen på våren åtgärdade föreningsmedlemmar en stor del av anmärkningarna från besiktningen av lekplatsen, vilket innebar att föreningen kunde spara ca 40 000 kr då vi inte behövde ta in extern entreprenör för att utföra arbetet. Vid föreningsdagen på hösten anordnades enligt tradition en kräftsiva för områdets boende, vilket var en trevlig kväll tillsammans med grannar. Annat som fixades i samband med föreningsdagarna var oljning av gemensamhetslokalens och miljöhusets trösklar för att stå emot väder och vind.

Föreningen har under året haft möten med banken och pratade om våra lån och den ränta vi betalar på dessa. Under året amorterade vi 1 miljon på föreningens lån. Vi arbetade aktivt med underhållsplanen och deltog på den årliga budgetkonferensen som HSB Mölndal anordnade.

Annat underhåll som återkommer varje år är besiktning och skötsel av vår lekplats och att ta hand om den vattenspegel (damm) som finns i vårt område. Vi undersöker vilken metod som gör att dammens skötsel ska vara så kostnadseffektiv och långsiktig som möjligt. I år slamsögs dammen, för att återställa den till en form av nollpunkt efter två år av HSB-skötsel.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna

Avgifterna för 2018 höjdes med 2%.

Årsavgift 2017: 587,80 kr per kvm

Budget 2018

Budgeten visar på ett resultat på -119 434 kronor, i detta resultat ingår avsättning till yttre fonden med 721 000 kr och ett avlyft från fonden med 125 875 kr som motsvarar planerade underhållskostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-05-20.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017-05-10. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav två med fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 96 (96) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 51

Samägare 44

HSB Mölndal 1

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Tillkommande och avgående medlemmar har varit 8 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n.(2018) 1 138 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2018) 455 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Tällered är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Gemensamma utrymmen

Föreningshuset HBV 89 utlättes för övernattning till barnkalas samt andra sammankomster för föreningsmedlemmar.

Information

Föreningen sätter upp anslag med styrelsenytt vid föreningshuset och i soprumet. Särskild information delas ut i brevlådorna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Holst	Ledamot	Ordförande
Barbro Vähäniitty	Ledamot	Vice Ordförande
Sören Bak	Ledamot	Kassör
Sara Jacobsson	Ledamot	
Helene Englund	Ledamot	
Alia-Maria Delgado	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Martin Nyman	Suppleant	
Sara Cahier	Suppleant	
Benyamin Yousefi	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sören Bak, Alia-Maria Delgado samt Barbro Vähäniitty
- Föreningens firma tecknas av Anna Holst, Sören Bak, Barbro Vähäniitty, Sara Jacobsson, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 92250 kr (exkl . sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens e-post, heljered@hotmail.com.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Berntsson och Kristofer Ehrenborg som revisorsuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Anna Holst med Sören Bak som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Berntsson och Harris Begic, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	3 566 674	3 414 362	3 346 556	3 347 360	3 350 160
Resultat efter finansiella poster	kr	841 651	-4 088 194	202 921	-26 814	546 790
Kassalikviditet	%	572	390	1 313	941	733
Soliditet	%	68,0	67,3	68,4	68,3	68,3
Fond för yttre underhåll	kr	235 629	4 218 000	3 623 000	3 123 000	2 623 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	587,8	565,1	554,1	554,1	555,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 024,2	7 189,7	7 189,7	7 189,7	7 189,7
Genomsnittlig skuldränta	%	0,8	1,2	2,1	2,9	3,5
Fastighetens belåningsgrad	%	52,7	54,0	54,0	67,5	67,5
Taxeringsvärde	tkr	80 471	80 471	80 471	64 294	64 294

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	90 570 000	4 218 000	-34 553	-4 088 194
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		711 000	-711 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-4 693 371	4 693 371	
Balansering av föregående års resultat			-4 088 194	4 088 194
Årets resultat				841 651
Eget kapital 2017-12-31	90 570 000	235 629	-140 376	841 651

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Balanserat resultat	-140 376
Årets resultat	841 651
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>701 275</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll	721 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-194 963
att i ny räkning överförs	175 238
	<hr/>
	<u>701 275</u>

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 566 674	3 414 362
Summa rörelseintäkter		3 566 674	3 414 362
Rörelsekostnader			
Underhåll		-194 963	-4 693 371
Driftskostnader	3	-983 702	-1 080 060
Personalkostnader	4	-151 358	-132 712
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-1 085 163	-1 085 163
Summa rörelsekostnader		-2 415 186	-6 991 306
Rörelseresultat		1 151 488	-3 576 944
Finansiella poster			
Räntekostnader		-319 380	-521 279
Ränteintäkter		9 543	10 029
Summa finansiella poster		-309 837	-511 250
Resultat efter finansiella poster		841 651	-4 088 194
Årets resultat		841 651	-4 088 194

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	131 272 830	132 357 993
Summa anläggningstillgångar		<u>131 272 830</u>	<u>132 357 993</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	6	2 108 821	1 228 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 382	35 247
		<u>2 148 203</u>	<u>1 263 967</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>1 074 959</u>	<u>1 066 451</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 223 162</u>	<u>2 330 418</u>
Summa tillgångar		<u>134 495 992</u>	<u>134 688 411</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		90 570 000	90 570 000
Fond för yttre underhåll		235 629	4 218 000
Summa bundet eget kapital		<u>90 805 629</u>	<u>94 788 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-140 376	-34 553
Årets resultat		841 651	-4 088 194
Summa fritt eget kapital		<u>701 275</u>	<u>-4 122 747</u>
Summa eget kapital		<u>91 506 904</u>	<u>90 665 253</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	41 426 000	43 426 000
Summa långfristiga skulder		<u>41 426 000</u>	<u>43 426 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	0
Leverantörsskulder		15 849	100 929
Skatteskulder		17 789	14 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	529 450	481 699
Summa kortfristiga skulder		<u>1 563 088</u>	<u>597 158</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>134 495 992</u>	<u>134 688 411</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Tällered årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 100 år. Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år i samband med övergången till K2 och föreningen tillämpar numera en rak avskrivning som grundar sig på en kvarvarande nyttjandeperiod om 111 år. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till företagets övriga skulder beskriver företagets långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	3 550 317	3 413 460
Övrigt	16 357	902
Summa	<u>3 566 674</u>	<u>3 414 362</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel och tekn administration	256 718	216 301
Reparationer	11 431	76 239
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	23 543	63 642
-Uppvärmning	15 109	15 109
-Vatten	146 515	214 730
-Sophämtning	84 133	84 195
Fastighetsavgift	196 019	189 006
Försäkring	50 954	49 210
Kabel TV	26 591	26 440
Medlemsavgift HSB	20 560	20 560
Förvaltning administration	97 266	90 900
Övrigt	54 863	33 728
Summa	<u>983 702</u>	<u>1 080 060</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	116 850	100 810
Sociala avgifter	34 308	31 452
Amf	200	450
Summa	<u>151 358</u>	<u>132 712</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	137 056 750	137 056 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 056 750	137 056 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 698 757	-3 613 594
Årets avskrivningar	-1 085 163	-1 085 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 783 920	-4 698 757
Utgående restvärde enligt plan	<u>131 272 830</u>	<u>132 357 993</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 634 000	13 634 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 871 000	49 871 000
Taxeringsvärde mark	30 600 000	30 600 000
	<u>80 471 000</u>	<u>80 471 000</u>

Not 6 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	2 674	2 691
Avräkningskonto HSB	2 106 147	1 226 029
Summa	<u>2 108 821</u>	<u>1 228 720</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	21 099	21 052
Bredband	6 650	6 646
Övrigt	11 633	7 549
Summa	<u>39 382</u>	<u>35 247</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Slutbetalningsdag</u>	<u>Amorterat enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
SEB	0,48	2018-09-28	0	15 570 000
SEB	0,94	2019-05-28	0	13 928 000
SEB	0,62	2018-02-28	<u>1 000 000</u>	<u>12 928 000</u>
Totalt			<u>1 000 000</u>	<u>42 426 000</u>

Av ovanstående skulder till kredit institut redovisas 1 000 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 41 426 000 kr senare än 5 år efter balansdagen.

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	46 426 000	46 426 000
	<u>46 426 000</u>	<u>46 426 000</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	6 062	5 288
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	280 983	290 356
Revisionsarvoden	15 500	15 400
Arvode till styrelse, valberedning och revisor	122 298	118 119
Upplupna sociala avgifter	36 689	37 113
Vatten	44 742	0
Renhållning	21 211	0
El	1 965	0
Övriga poster	0	15 423
Summa	<u>529 450</u>	<u>481 699</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Enligt underhållsplanen är kommande underhåll i föreningen rensning av spillvattenledningar (avloppsledningarna) (planerat till 2018) och rensning av ventilationskanaler (planerat till 2019), där den senare genomförs om styrelsen, efter utförd utredning, anser att det är möjligt och nödvändigt under rådande omständigheter. Styrelsen kommer under våren 2018 jobba med framtagandet av nya stadgar, som enligt lag behöver antas (en första omröstning) under det första halvåret 2018. Under 2018 kommer föreningen behöva genomföra en energideklaration enligt lagen om energideklarationer som trädde i kraft 2007. Den ska genomföras med ett 10-årsintervall, så nu är det dags igen.

Mölndal 2018 - 04 - 13

Barbro Vähäniitty



Kerstin Lindholm

Sara Jacobsson



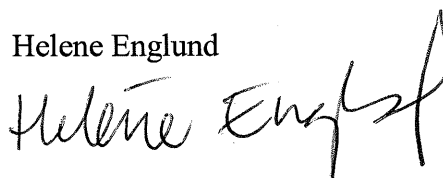
Anna Holst



Sören Bak



Helene Englund





Alia-Maria Delgado



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Isa Schuman
Auktoriserad revisor


Peter Berntsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Tållerød i Mølndal, org.nr 769608-8298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tållerød i Mølndal 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Tällered i Mölndal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 18 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Isa Schuman
Auktoriserad revisor


Peter Berntsson
Förtroendevald revisor