

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg
Org nr 749000-0549

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01--2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26st	1 rok	1 169m ²
		63st	2 rok	3 695m ²
		88st	3 rok	6 920m ²
		33st	4 rok	3 102m ²
		6st	5 rok	663m ²
		216st		15 549m ²
Garage	Hyresrätt	147st		
P-platser	Hyresrätt	147st		
Totalt				15 549m ²



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under de senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installerat solceller för elproduktion (ca 1.000 kvm), byte av kulvertar för värme och varmvatten.
- omläggning av asfalt, rivning och nybyggnad av garage.

Underhåll

Reparationer och underhåll har utförts i normal omfattning. Under året har 1 st. gavelvägg tilläggsisolerats samt fått nytt tegel och skorstenen har rivits. Torktumlare och torkskåp har bytts i en tvättstuga.

Under året har byte av kall- och varmvattenledningarna påbörjats och kommer att fortsätta under 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning görs kontinuerligt under året. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Under de närmaste åren kommer föreningen att fortsätta med tilläggsisolering av gavelväggar, byte av kall- och varmvattenledningar, byte av utrustning i tvättstugorna, byte av takfläktarna med värmeåtervinning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 646kr/m² bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 646kr/m² bostadslägenhetsyta exkl balkonginglasning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 305 848 kr. Under året har föreningen amorterat 492 704 kr.

Väsentliga avtal

Administrativt avtal, HSB
Fastighetsförsäkring, LF
Telia, internet-telefon och TV
Trappstädning, Samhall

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-05. I början av året hade föreningen 267 st medlemmar. Under året har 26 st medlemmar tillkommit och 27 st medlemmar avgått. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 266 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett. *AK*



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Blom	ordförande
Kenneth Svensson	ledamot, vice ordförande
Britt Svensson	ledamot, sekreterare
Eivor Jakobson	ledamot
Ingvar Henriksson	ledamot
Karin Grönwall	ledamot
Maritha Bengtsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Christer Blom, Ingvar Henriksson och Karin Grönwall.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Karin Grönwall, Ingvar Henriksson och Kenneth Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel i egen regi och trappstädning har ombesörjts av Samhall.

Revisor har varit Poul Hansen med Gunnar Petterson som suppleant, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter till HSB Götas distriktsstämma har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning har varit Bengt Johansson, Thomas Eklund och Blanka Andersson.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	11 666	11 533	11 342	11 199	10 869
Res. efter finansiella poster, tkr	-21	1 216	455	731	795
Soliditet i %	56	52	51	51	46
Balansomslutning, tkr	22 594	24 241	22 257	21 665	21 980
Eget kapital, tkr	12 591	12 612	11 397	10 942	10 211
Taxeringsvärde, tkr	144 974	144 974	144 974	125 305	125 305
- varav byggnad, tkr	103 724	103 724	103 724	94 205	94 205
Underhållsfond tkr	5 281	4 997	4 874	4 502	4 746
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	646	646	646	646	646
Bankskuld kr/m ²	406	437	469	501	532
Räntekostnader kr/m ²	10	12	12	15	17

AK



HSB - där möjligheterna bor

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	4 996 952	3 166 935	1 215 608
Resultatdisp. enl stämmobeslut -17			<u>359 872</u>	<u>855 736</u>	-1 215 608
			5 356 824	4 022 671	
Avsättning underhåll 2018			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråk. yttre fond 2018			-2 275 821	2 275 821	
Årets resultat					-21 416
Belopp vid årets slut	<u>1 374 030</u>	<u>1 858 850</u>	<u>5 281 003</u>	<u>4 098 492</u>	<u>-21 416</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 098 492
Årets resultat	<u>-21 416</u>
	4 077 077

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 077 077</u>
	4 077 077

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 281 003 kr.

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

AK



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 666 042	11 532 589
Summa rörelsens intäkter		11 666 042	11 532 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 141 077	-5 521 153
Periodiskt underhåll	Not 3	-2 275 821	-1 840 128
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 350	-86 163
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 296 051	-1 137 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 741 970	-1 569 086
Summa rörelsens kostnader		-11 542 269	-10 153 575
Rörelseresultat		123 773	1 379 014
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 735	10 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 923	-173 789
Summa finansiella poster		-145 188	-163 405
Årets resultat		-21 416	1 215 608
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-21 416	1 215 608
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 200 000	-2 200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		2 275 821	1 840 128
Resultat efter fondförändring		54 405	855 736

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	15 650 289	13 751 003
Mark		537 600	537 600
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	384 534	568 120
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	<u>397 800</u>	<u>4 321 056</u>
		16 970 223	19 177 779
Summa anläggningstillgångar		<u>16 970 223</u>	<u>19 177 779</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 045	9 361
Avräkningskonto HSB Göta		2 508 305	2 135 492
Övriga fordringar	Not 10	853 906	698 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>250 271</u>	<u>219 716</u>
		3 623 527	3 063 040

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 623 527</u>	<u>5 063 040</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**22 593 750** **24 240 819**

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 374 030	1 374 030
Upplåtelseavgifter	1 858 850	1 858 850
Fond för En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade	5 281 003	4 996 952
	<u>8 513 883</u>	<u>8 229 832</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 098 492	3 166 935
Årets resultat	-21 416	1 215 608
	<u>4 077 077</u>	<u>4 382 543</u>

Summa eget kapital

12 590 95912 612 375**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>5 813 144</u>	<u>6 305 848</u>
		5 813 144	6 305 848

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	492 704	492 704
Leverantörsskulder		1 521 971	2 384 612
Fond för inre underhåll		986 339	1 158 056
Övriga skulder	Not 16	303 632	266 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>885 001</u>	<u>1 020 674</u>
		4 189 647	5 322 597

Summa skulder

10 002 79111 628 445**Summa eget kapital och skulder****22 593 750****24 240 819**

R

**Noter****2018-01-01**
2018-12-31**2017-01-01**
2017-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	3,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

AK



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 429 877.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	10 047 012	10 047 012
	Hyror	934 496	815 046
	Elintäkter	555 796	638 200
	Övriga intäkter	128 738	97 332
	Bruttoomsättning	11 666 042	11 597 590
	Avsatt till inre fond	0	-65 001
		11 666 042	11 532 589
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	346 482	327 619
	Reparationer	1 149 770	564 662
	El	679 365	613 928
	Uppvärmning	1 534 271	1 539 492
	Vatten	543 351	710 753
	Sophämtning	380 210	312 345
	Kabel-TV, internet	575 945	557 857
	Övriga avgifter	117 745	121 776
	Förvaltningsarvoden	406 068	395 607
	Övriga driftskostnader	89 339	63 334
		6 141 077	5 521 153
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	2 275 821	1 840 128
		2 275 821	1 840 128
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	17 050	15 863
	Medlemsavgifter	70 300	70 300
		87 350	86 163

AK



Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
	Män	<u>2</u>	<u>2</u>
		2	2
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	154 000	129 500
	Vicevärdsarvode	7 200	4 800
	Revisorsarvode	7 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	9 459	5 245
	Sociala kostnader	<u>24 720</u>	<u>19 365</u>
		202 379	163 910
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	661 151	608 543
	Sociala kostnader	241 804	214 907
	Uttagsskatt	<u>190 718</u>	<u>149 685</u>
		1 093 672	973 135
	Totalt	<u>1 296 051</u>	<u>1 137 045</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 558 384	1 385 500
	Inventarier	183 586	183 586
	Markanläggning	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1 741 970</u>	<u>1 569 086</u>

PK



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2085	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	46 260 375	46 260 375
Årets investeringar	3 457 670	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 718 045</u>	<u>46 260 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 509 372	-31 123 872
Årets avskrivningar	-1 558 384	-1 385 500
Utgående avskrivningar	<u>-34 067 756</u>	<u>-32 509 372</u>
Utgående bokfört värde	15 650 289	13 751 003
Taxeringsvärde för Vindilen 1		
Byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
Byggnad - lokaler	<u>724 000</u>	<u>724 000</u>
	103 724 000	103 724 000
Mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	<u>2 250 000</u>	<u>2 250 000</u>
	41 250 000	41 250 000
Taxeringsvärde totalt	144 974 000	144 974 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	990 181	903 375
Årets investeringar	0	86 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>990 181</u>	<u>990 181</u>
Ingående avskrivningar	-422 061	-238 475
Årets avskrivningar	-183 586	-183 586
Utgående avskrivningar	<u>-605 647</u>	<u>-422 061</u>
Bokfört värde	384 534	568 120
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 321 056	328 430
Årets investering	0	3 992 626
Omfört till kostnad för inköp av nya elmätare	-365 586	
Omfört till byggnad, avskrivning nya garage	-3 457 670	
Omfört till kostnad för rivning av gamla garage	-100 000	
Utgående anskaffningsvärde	<u>397 800</u>	<u>4 321 056</u>
Pågående nyanläggning avser byte av kall- och varmvattenledningar, samt installation av vattenmätare. Beräknad utgift uppgår till ca 5 500 000 kr och beräknas färdigt 2019		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	752 314	282 322
Skattekonto	<u>101 592</u>	<u>416 149</u>
	853 906	698 471
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>250 271</u>	<u>219 716</u>
	250 271	219 716



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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,35%	2 000 000
					2 000 000

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 374 030	1 858 850	4 996 952	3 166 935	1 215 608
Förändr. Uppskrivningsfond				0	
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 124 179		-2 124 179
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 840 128		1 840 128
Överföring till balans. Resultat				931 557	-931 557
Årets resultat					-21 416
Belopp vid årets slut	1 374 030	1 858 850	5 281 003	4 098 492	-21 416

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-3151-199755	3,00%	2019-04-30	1 944 333	20 360
Stadshypotek	11-3151-201652	2,28%	2019-09-30	1 166 625	91 500
Stadshypotek	11-3151-205537	1,76%	2020-09-30	2 201 632	160 120
Stadshypotek	11-3151-213988	1,54%	2023-06-01	993 258	220 724
				6 305 848	492 704

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 813 144

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 842 328

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

492 704**492 704****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

30 101 000

30 101 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	62 512	50 572
Arbetsgivaravgifter	39 080	32 218
Mervärdesskatt	192 097	175 650
Övriga kortfristiga skulder	9 943	8 110
	303 632	266 550

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	4 861	4 912
Övriga upplupna kostnader	122 535	123 761
Förutbetalda hyror och avgifter	757 605	892 001
	885 001	1 020 674

Not 18 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2019 kommer föreningen att fortsätta byte av kall- och varmvattenledningar

R



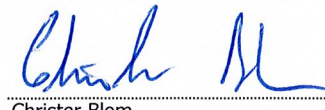
Noter


2018-12-31

2017-12-31

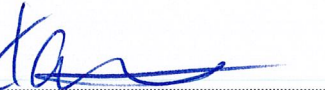
Varberg 25 / 1 2019


Britt Svensson

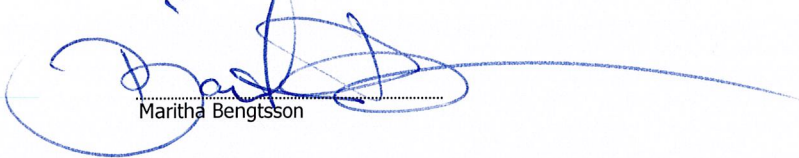

Christer Blom


Eivor Jakobson



Ingvar Henriksson


Karin Grönwall


Kenneth Svensson


Maritha Bengtsson

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Poul Hansen
Av föreningen vald revisor


Aarthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Grüebäck, org.nr. 749600-0549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grüebäck för räkenskapsåret 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. 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. AK

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 Grüebäck för räkenskapsåret 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 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. 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Falkenberg den 26/4 2019



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Poul Hansen
Av föreningen vald revisor