

HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal
Org nr 716408-6568

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är en privat bostadsrättsförening, 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.

2018 i sammandrag:

Året som gått har följt planen i stora drag. Sommarens extremtorka satte spår i vår trädgård som har tagit skada, främst i norra delen som behöver en hel del nyplantering.

Fortsatt gynnsamt ränteläge, minimalt med skadegörelse och medlemmar som ställer upp ger oss ett bra läge ekonomiskt. Tack för det! Vi kunde därför sänka avgiften ytterligare för 2019.

Ett år med stor arbetsbelastning på grund av komplicerad OVK och projekt där entreprenörerna i vissa fall inte levererat arbeten i enlighet med vår specifikation. Detta har medfört extraarbete för styrelsen.

Minskad skuldsättning

Styrelsen har under några år fokuserat på att sänka föreningens finansiella kostnader och den minskade skuldsättningen gör oss nu betydligt mindre känsliga för ökade räntekostnader.

Energibesparing/Miljö

Elförbrukning: ett viktigt område, och med kontinuerlig förbättring går det ofta att uppnå god energibesparing i små steg. Vi kan bara påverka vår egen förbrukning, den totala elkostnaden för fastigheten består av tre delar: elhandel, elnät och skatter. Den totala elkostnaden har ökat med i genomsnitt hela 20,5 % sedan 2017. Detta beror största delen på ökade elhandelspriser 51,4% men även skatt 19,5% och elnät 5,1%.

Fjärrvärmen: Prisutvecklingen för fjärrvärmen har mattats av ytterligare jämfört med tidigare år och ligger nu på en nivå under 1 procent jämfört med tidigare kring 1 - 2 procent per år (2013 - 2015). Prisutvecklingen har, under perioden 2000 - 2012 legat på i medeltal 3,5 procent. Här i Mölndal är ökningen 1,51% mellan 2017-2018, gynnsamt för oss.
(Källa: Nils Holgerssonrapporten)

Säkerhet

Ett fokusområde: trygghet (se mer under ” Större underhållsåtgärder som genomförts” nedan).

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Timmermannen 1. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1987-88

Föreningens byggnad består av 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden och föreningens medlemmar hör också 61 st. parkeringsplatser varav 32 är garageplatser, 16 är under carport och 13 platser är ute i det fria. Dessutom finns sju gästparkeringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 5 185 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

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

Fastighetsförvaltning

MO Brf Konsult AB är föreningens förvaltare och sköter förutom hyror mm. även föreningens kund- och leverantörsreskontra.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

Kommunikation

Information från styrelsen delges via anslag i trapphusen samt på vår hemsida:

www.lille-borjes.org alt www.lilleborjes.org

Expeditionen har varit öppen första helgfria måndag i varje månad från klockan 18:00 till klockan 18:30. Alla medlemmar har som tidigare möjlighet att kommunicera via e-post till styrelsen: lilleborjes@gmail.com

Det går också att lägga ett meddelande i den gröna brevlåda som finns i entrén utanför styrelserummet. Telefonlista till styrelsens medlemmar finns också tillgänglig i den elektroniska informationstavlan som finns i entréerna.

Fastighetsunderhåll

Större underhållsåtgärder som genomförts

- Justering av avgiften för gästparkeringen enligt stämmans önskemål
- Målning av linjer på P-däck
- Rabatt utanför tvättstuga upprustad, fortsättning följer 2019
- Tvättning loftgångar
- Slipning och rengöring av trappor och vilplan
- Ommålning av trapphus och entréer
- Utbyte av källar-,soprum- och cykelrumsdörrar samt nya cylinderskydd och brytskydd
- Tecknat avtal om gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter utan kostnad för lägenhetsinnehavarna
- Styrelserummet har försetts med extra cylinder och fönstergaller
- Ny bom vid Torggatan minskar oönskad trafik
- Renovering av toalett och omklädningsrum i källargång
- Målning och ny belysning i källargång
- Byte av dörrar (brandklassade) in till källargångar med glas för ökad trygghet
- Pågående obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Genomgång av samtliga lägenheter

- Byte av torktumlare till energisnål modell med värmepumpsteknik
- Byte av städbolag (nollning av alla ytor har skett)
- Nytt avtal för trädgårdsskötsel samt vinterväghållning
- Byte av undercentral/värmeväxlare för fjärrvärme (tappvatten samt radiatorslinga)
- Nya tvättmaskiner beställda för installation i mars 2019

2019

Budget

Brf. Lille-Börjes ekonomi är fortsatt stabil. Vi har lagt en budget för 2019 med ett resultat på 517 019 kronor. I budgeten ingår en planerad avsättning till yttre fond om 650 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 840 000 kr. Styrelsen kommer fortsätta att ha fokus på kostnadseffektivitet.

Större åtgärder som planerats:

- Fullborda den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK)
- Belysning vid gång från parkeringen
- Omläggning av vissa grönytor på fastighetens fram- och baksida
- Planerar att anlita en projektledare som kan utreda förutsättningar och kostnader för ett framtida fönsterbyte samt renovering av plåtytor på fasaden
- Solenergi: Det statliga stödet för solceller minskas radikalt i den nya statsbudgeten. 2018 kunde man få 30 procent av kostnaden i bidrag, men det halverades till 15 procent under 2019 vilket gör att vi avvaktar.

Återvinning/sopsortering

Styrelsen har tidigare drivit ett projekt med syftet att få till stånd sopsortering och återvinning inom vår fastighet. Förutom det rent miljömässiga målet så såg vi också möjligheten till sänkta sophanteringskostnader. Tyvärr fanns då inte tekniska förutsättningar för detta. Styrelsen fortsätter arbetet med att hitta en lösning på sophantering/källsortering.

Styrelsen håller fokus på:

Övrigt

Styrelsearbetet drivs som tidigare efter agendan med löpande föreningsfrågor, prioriteringar och sätta fokus på utvalda områden. Vår ambition är att fortsätta leverera en kostnadseffektiv förvaltning.

Styrelsearbete i en bostadsrättsförening är emellertid inte bara förvaltning. Det handlar också om att utveckla och skapa mervärden. Vi fäster därför stort avseende vid förnyelse och utveckling. Vi tackar för bra samarbete och ser fram emot ett spännande 2019!

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2019-03-06.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. På stämman deltog 26 personer varav 21 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 86 (82) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 57

Samägare 25

HSB Mölndal 1

Under året har 4 st lägenheter överlåtits.

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

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

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Övrig information anslås på föreningens anslagstavlor.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Lille-Börjes 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.

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 2018-06-14 bestått av:

Mikael Bengtsson	Ledamot	Ordförande
Aina Granath	Ledamot	Sekreterare
Lars Hansby	Ledamot	Vice ordförande
Jeanette Andersson	Ledamot	HSB Mölndal
Inga-Lisa Persson	Suppleant	

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	4 038 159	4 037 106	4 155 406	4 149 507	4 267 520
Resultat efter finansiella poster	kr	435 018	829 917	745 662	560 087	551 872
Kassalikviditet	%	913	858	508	561	461
Soliditet	%	42,4	41,5	39,7	38,6	37,7
Fond för yttre underhåll	kr	2 597 513	2 606 458	2 699 317	2 895 774	3 105 549
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	736,7	736,7	759,6	759,6	783,1
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 017,9	5 103,0	5 188,1	5 273,3	5 358,4
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,9	2,1	2,6	3,3
Fastighetens belåningsgrad	%	40,9	41,6	42,3	46,5	47,3
Taxeringsvärde	tkr	63 600	63 600	63 600	58 800	58 800

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	4 796 001	1 426 560	2 699 317	8 706 216	745 662
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			650 000	-650 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-742 859	742 859	
Balansering av föregående års resultat				745 662	-745 662
Årets resultat					<u>829 917</u>
Eget kapital 2017-12-31	4 796 001	1 426 560	2 606 458	9 544 737	829 917
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-608 945	608 945	
Balansering av föregående års resultat				829 917	-829 917
Årets resultat					<u>435 018</u>
Eget kapital 2018-12-31	4 796 001	1 426 560	2 597 513	10 383 599	435 018

17

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	10 383 598
Årets vinst	435 018
Återstår till föreningsstämmans förfogande	10 818 616

Styrelsen föreslår följande disposition

Reservering till fond för yttre underhåll	600 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-736 318
I ny räkning överföres	10 954 934
	10 818 616

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 038 159	4 037 106
Övriga intäkter	3	38 904	19 577
Summa rörelseintäkter		4 077 063	4 056 683
Rörelsekostnader			
Underhåll		-736 318	-608 945
Driftskostnader	4	-1 945 682	-1 469 315
Personalkostnader	5	-141 696	-138 154
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-512 512	-512 515
Summa rörelsekostnader		-3 336 208	-2 728 929
Resultat före finansiella poster		740 855	1 327 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 837	-496 196
Summa finansiella poster		-305 837	-497 837
Resultat efter finansiella poster		435 018	829 917
Årets vinst		435 018	829 917

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	39 374 493	39 883 643
Inventarier	6	0	3 362
		39 374 493	39 887 005
Summa anläggningstillgångar		39 374 493	39 887 005
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 190	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	4 775	4 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 324	74 843
		29 289	79 618
<u>Kassa och bank</u>		6 934 243	6 300 127
Summa omsättningstillgångar		6 963 532	6 379 745
Summa tillgångar		46 338 025	46 266 750

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		6 222 561	6 222 561
Fond för yttre underhåll		2 597 513	2 606 458
		<u>8 820 074</u>	<u>8 829 019</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		10 383 599	9 544 736
Årets vinst		435 018	829 917
		<u>10 818 617</u>	<u>10 374 653</u>
Summa eget kapital		<u>19 638 691</u>	<u>19 203 672</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	25 576 310	26 017 690
Summa långfristiga skulder		<u>25 576 310</u>	<u>26 017 690</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	441 380	441 380
Leverantörsskulder		314 956	215 410
Skatteskulder		7 212	6 766
Övriga kortfristiga skulder		4 246	4 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	355 230	377 586
Summa kortfristiga skulder		<u>1 123 024</u>	<u>1 045 388</u>
Summa eget kapital och skulder	12	<u>46 338 025</u>	<u>46 266 750</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	94 år
Garageportar	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med upprättad underhållsplan som grund. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

117

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	3 820 041	3 820 041
Hysesintäkter garage och p-platser	182 550	181 500
Kabel-tv	35 568	35 565
Summa	<u>4 038 159</u>	<u>4 037 106</u>

Not 3 Hysesintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Återbäring länsförsäkringar samt parkeringsintäkter	38 904	19 577
Summa	<u>38 904</u>	<u>19 577</u>

Not 4 Drift

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förbrukningsmaterial	26 253	4 211
Försäkring	37 165	34 097
Fastighetsskatt	76 209	74 955
Reparationer	448 601	181 896
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	101 915	99 396
- Uppvärmning	408 145	387 815
- Vatten	179 989	168 820
- Sophämtning	133 768	112 664
Kabeltv	93 187	29 251
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	269 291	212 051
Förvaltningskostnader inkl. arv administrativ förvaltning	90 906	94 997
Medlemsavgift HSB	23 100	22 240
Studie och fritidsverksamhet	13 543	480
Internet och telekommunikation	11 443	12 373
Övrigt	32 167	34 069
Summa	<u>1 945 682</u>	<u>1 469 315</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	113 750	112 000
Sociala avgifter	27 946	26 154
Summa	<u>141 696</u>	<u>138 154</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	230 561	230 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 561	230 561
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227 199	-223 840
-Avskrivningar	-3 362	-3 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 561	-227 199
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>3 362</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 559 276	49 559 276
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 559 276	49 559 276
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 675 633	-9 166 477
Årets avskrivningar	-509 150	-509 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 184 783	-9 675 633
Utgående restvärde enligt plan	<u>39 374 493</u>	<u>39 883 643</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skattekonto	4 775	4 775
Summa	<u>4 775</u>	<u>4 775</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	0	35 794
Com Hem	23 324	23 221
Övriga poster	0	15 828
Summa	<u>23 324</u>	<u>74 843</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är	Amorteringar	Lånebelopp
		bunden t.o.m.	enl låneavtal	år 2018
			2018-12-31	
			låneavtal	
Länsförsäkringar	1,46	Rörlig	0	6 720 000
SEB	1,00	2019-01-28	0	5 158 936
SEB	1,02	2019-03-28	241 380	3 922 405
SEB	1,29	2019-06-28	200 000	2 496 349
Swedbank	1,12		0	7 720 000
Totalt			441 380	26 459 070

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 441 380 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 24 252 170kr senare än fem år efter balansdagen.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	1 492	8 114
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	281 011	299 080
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Fjärrvärme	53 727	48 377
Övriga poster	0	3 015
Summa	<u>355 230</u>	<u>377 586</u>

Not 12 Ställda säkerheter

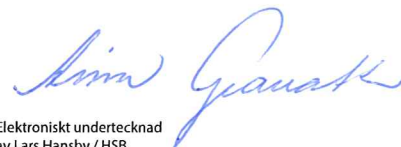
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	41 752 000	41 752 000
	<u>41 752 000</u>	<u>41 752 000</u>

Mölndal _____ - _____ - _____

Mikael Bengtsson



Aina Granath



Lars Hansby / Elektroniskt undertecknad
av Lars Hansby / HSB
Datum: 2019.05.01
11:39:53 +02'00'

Lars Hansby

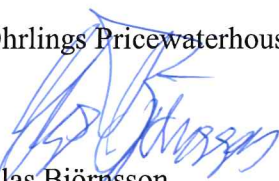
Jeanette Andersson



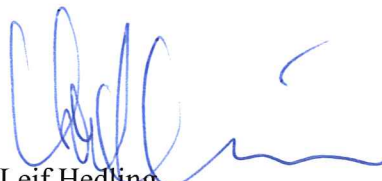
Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 28.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Leif Hedling
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal, org.nr 716408-6568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för 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 revisionssed 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 misstag.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 min (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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lille-Börjes i Mölndal för år 2018 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 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. 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:

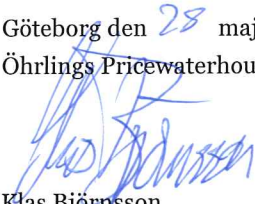
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 28 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Leif Hedling
Förtroendevald revisor