



Styrelsen för Hsb Brf Höga I Bollebygd

Org.nr: 764500-2572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Höga i Bollebygd

Org nr 764500-2572

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01--2017-12-31,
föreningens 36:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 Bollebygd.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1981-1982 på fastigheten Flässjum 4:127 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Odinslundsvägen 1-13 och Odens väg 26-52 i Bollebygd.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	36 st	2	rok	2 592,0	m ²
		72 st	3	rok	5 904,0	m ²
		46 st	4	rok	4 807,0	m ²
		26 st	5	rok	3 458,0	m ²
		180 st			16 761,0	m ²
Garage	Hysesrätt	107 st				
P-platser	Hysesrätt	106 st				
		213 st				
Totalt		393 st			16 761,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

2017 har det varit fokus på det största underhållsprojektet hittills i föreningens historia. Det avser byte av entrédörrar, fönster samt fönsterdörrar i samtliga lägenheter. Projektet är planerat att vara klart våren 2018. Entrédörrarna är Dalcos säkerhetsdörr, samtliga fönster och fönsterdörrar kommer från företaget H-fönster.

Av de företag som lämnade in offerter så var det 7-Häradsbygg som fick uppdraget att genomföra arbetet med att byta dörrar och fönster.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-09-18.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2018 kommer man byta den mindre av föreningens två kulvertsystem, detta efter att en läcka uppstod i slutet av 2017. Styrelsen har också börjat att ta in offerter för byte av 107 st garageportar, beroende på kostnaden så planeras detta arbete att påbörjas i slutet av 2018 eller början av 2019. Föreningen planerar att finansiera investeringarna med egna medel. Föreningen kommer dock ta ett nytt lån i början av 2018 men detta avser investeringen av nya fönster och dörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 593 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 107 111 kr. Under året har föreningen amorterat 884 521 kr, vilket ger en amorteringstakt på 43 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24. På stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 238 (fg år 236 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 10 lägenhetsöverlåtelse skett.

Väsentliga avtal

Avtal administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning.

Avtal på teknisk förvaltning med 7-Fast t.om 2017-12-31. Styrelsen har tecknat ett nytt avtal gällande teknisk förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning från 2018-01-01. Avtalet löper på ett års intervall så att det finns möjlighet till eventuella förändringar.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lennart Svanberg	ordförande
Per-Olof Karlsson	vice ordförande
Lennart Svensson	sekreterare
Andreas Bryngelsson	ledamot
Thomas Lindholm	ledamot
Andrea Ekroth	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Anders Simonsson	suppleant
Barbro Orrestrand	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Andreas Bryngelsson, Lennart Svensson och Andrea Ekeroth samt suppleant Barbro Orrestrand.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Svanberg, Per-Olof Karlsson, Lennart Svensson och Göran Granqvist, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Granqvist.

Revisor har varit Anders Svensson med Lillemor Fröjd som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Lennart Svanberg med Per-Olof Karlsson som suppleant.

Valberedning har varit Göran Granqvist, sammankallande, Hans Ryrberg och Mathias Johansson.

Extrastämma

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-26. På stämman deltog 16 medlemmar. Stämman tog beslut 2 av 2 gällande nya stadgar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	10 698	10 726	10 659	10 138	10 093
Res. efter finansiella poster, tkr	3 095	3 016	2 645	696	178
Soliditet, %	24,4%	21,1%	14,9	9,7	8,0
Balansomslutning, tkr	54 403	48 206	48 034	46 816	47 913
Eget kapital, tkr	13 266	10 172	7 156	4 511	3 815
Taxeringsvärde, tkr	122 200	122 200	107 000	107 000	107 000
- varav byggnad, tkr	93 000	93 000	84 200	84 200	84 200
Underhållsfond tkr	7 237	3 265	1 367	858	691
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	593	593	581	581
Bankskuld kr/m ²	2 274	2 088	2 254	2 318	2 429
Belåningsgrad, %	31,2	28,6	35,3	36,3	36,3
Räntekostnader kr/m ²	25	33	39	64	75

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 360 600	0	3 265 044	530 395	3 015 623
Vinstdisp enl. stämmobeslut -16			2 455 159	560 464	-3 015 623
			5 720 203	1 090 859	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -17			1 836 000	-1 836 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -17			-319 381	319 381	
Årets resultat					3 094 673
Belopp vid årets slut	3 360 600	0	7 236 822	-425 760	3 094 673



HSB - där möjligheterna bor

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 090 859
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 836 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	319 381
Årets resultat	<u>3 094 673</u>
Till stämmans förfogande	2 668 913

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 668 913</u>
	2 668 913

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 236 822 kr.

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



Resultaträkning		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 698 469	10 726 471
Övriga rörelseintäkter	Not 2	44 384	0
Summa rörelsens intäkter		<u>10 742 853</u>	<u>10 726 471</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 397 274	-5 249 134
Periodiskt underhåll		-319 381	-424 841
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 763	-72 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-321 221	-261 045
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 119 905	-1 148 371
Summa rörelsens kostnader		<u>-7 231 544</u>	<u>-7 156 291</u>
Rörelseresultat		3 511 309	3 570 180
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 839	5 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 475	-559 608
Summa finansiella poster		<u>-416 636</u>	<u>-554 557</u>
Årets resultat		3 094 673	3 015 623
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		3 094 673	3 015 623
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 836 000	-2 880 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		319 381	424 841
Resultat efter fondförändring		1 578 054	560 464

**Balansräkning****2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	39 773 823	40 865 730
Mark		1 200 000	1 200 000
Markanläggningar	Not 8	193 500	212 850
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	8 650	17 298
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	8 852 959	69 355
		<u>50 028 932</u>	<u>42 365 233</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 209	500
		<u>1 209</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 50 030 141 42 365 733

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 962	4 342
Avräkningskonto HSB Göta		3 746 673	5 483 708
Övriga fordringar	Not 12	33 462	31 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		550 943	320 054
		<u>4 338 040</u>	<u>5 839 789</u>

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	34 754	0
		<u>34 754</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar 4 372 794 5 839 789

Summa tillgångar**54 402 935** **48 205 522**

**Balansräkning****2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 360 600	3 360 600
Fond för yttre underhåll	7 236 822	3 265 044
	<u>10 597 422</u>	<u>6 625 644</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-425 760	530 395
Årets resultat	3 094 673	3 015 623
	<u>2 668 913</u>	<u>3 546 018</u>

Summa eget kapital 13 266 335 10 171 662

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>37 166 075</u>	<u>34 103 447</u>
	37 166 075	34 103 447

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	941 036	888 185
Leverantörsskulder	978 097	892 538
Skatteskulder	21 353	17 403
Fond för inre underhåll	708 320	832 118
Övriga skulder	Not 15 140 292	91 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 181 427</u>	<u>1 208 279</u>
	3 970 525	3 930 413

Summa skulder 41 136 600 38 033 860

Summa eget kapital och skulder**54 402 935 48 205 522**



Noter

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 anskaffningsvärdet 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	1,9
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 framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

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 1 315 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 39 363 492 kr.

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.



Noter

2017-01-01	2016-01-01
2017-12-31	2016-12-31

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	9 932 352	9 932 352
	Hyror	721 551	721 495
	Övriga intäkter	66 757	101 444
	Bruttoomsättning	10 720 660	10 755 291
	Hysesbortfall	-22 191	-28 820
		10 698 469	10 726 471
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Preliminär ersättning förmögenhetsbrott	44 384	0
		44 384	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	684 384	640 397
	Reparationer	266 590	267 759
	El	279 525	264 459
	Uppvärmning	1 739 368	1 745 493
	Vatten	843 740	775 802
	Sophämtning	153 637	188 797
	Kabel-TV, internet	555 264	555 254
	Övriga avgifter	159 182	113 870
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	236 700	228 240
	Förvaltningsarvoden	263 574	252 804
	Övriga driftskostnader	215 310	216 259
		5 397 274	5 249 134
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 263	13 400
	Medlemsavgifter	59 500	59 500
		73 763	72 900
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	148 513	105 594
	Vicevärdarvode	85 392	83 656
	Revisorsarvode	11 070	8 302
	Löner och andra ersättningar	0	3 000
	Sociala kostnader	76 046	60 043
		321 021	260 595
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	450
		200	450
	Totalt	321 221	261 045
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 091 907	1 091 907
	Inventarier	8 648	37 114
	Markanläggning	19 350	19 350



Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	56 980 845	56 980 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 980 845	56 980 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 115 115	-15 023 208
Årets avskrivningar	-1 091 907	-1 091 907
Utgående avskrivningar	-17 207 022	-16 115 115
Utgående bokfört värde	39 773 823	40 865 730
Taxeringsvärde för Fjässum 4:127		
Byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000
Mark - bostäder	29 200 000	29 200 000
	29 200 000	29 200 000
Taxeringsvärde totalt	122 200 000	122 200 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	387 000	387 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	387 000	387 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 150	-154 800
Årets avskrivningar	-19 350	-19 350
Utgående avskrivningar	-193 500	-174 150
Bokfört värde	193 500	212 850
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	645 854	645 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 854	645 854
Ingående avskrivningar	-628 556	-591 442
Årets avskrivningar	-8 648	-37 114
Utgående avskrivningar	-637 204	-628 556
Bokfört värde	8 650	17 298
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	69 355	0
Årets investering	8 783 604	69 355
Utgående anskaffningsvärde	8 852 959	69 355
Pågående nyanläggning avser byte av fönster, fönsterdörrar samt entrédörrar. Utgiften beräknas uppgå till ca 14 500 000 kr och beräknas färdig 2018.		
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Fonus	709	0
	1 209	500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	33 462	31 685
	33 462	31 685



Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 13	Kassa och bank		
	Handelsbanken	34 754	0
		34 754	0

Not 14	Skulder till kreditinstitut		
---------------	------------------------------------	--	--

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14718370	1,78%	2022-01-21	3 383 649	525 505
SBAB	14718605	0,72%	2018-11-20	7 245 364	91 136
SBAB	21337935	0,83%	2018-07-18	975 861	5 654
SBAB	23420422	0,80%	2018-12-27	3 875 290	19 658
SBAB	28417497	1,75%	2022-09-16	4 000 000	0
SBAB	14718613	0,89%	2018-10-02	7 327 196	92 158
SBAB	15594470	0,95%	2018-09-05	4 770 250	57 000
SBAB	14718362	1,73%	2020-01-17	6 529 501	149 925
				38 107 111	941 036

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	37 166 075
--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	33 401 931
---	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	941 036	888 185
---	----------------	----------------

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	50 971 000	50 971 000
---	-------------------	-------------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder		
---------------	------------------------------------	--	--

Källskatt	50 004	33 805	
Arbetsgivaravgifter	49 471	33 780	
Mervärdesskatt	10 053	10 250	
Övriga kortfristiga skulder	30 764	14 055	
	140 292	91 890	

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
---------------	---	--	--

Upplupna räntekostnader	45 621	53 945	
Övriga upplupna kostnader	315 741	330 707	
Förutbetalda hyror och avgifter	820 065	823 627	
	1 181 427	1 208 279	



Bollebygd / 2018

.....
Lennart Svanberg

.....
Thomas Lindholm

.....
Andrea Ekeröth

.....
Andreas Bryngelsson

.....
Per-Olof Karlsson

.....
Jan Högberg

.....
Lennart Svensson

Vår revisionsberättelse har 2018 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Anders Svensson

Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Org Nr:

Till revisorn i Hsb Brf Höga I Bollebygd

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Hsb Brf Höga I Bollebygd för det räkenskapsår som avslutas 2017-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsår enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
 - Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
 - Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
 - Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
 - Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definerade enl. ÅRL kap 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
 - Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
 - Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
 - Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
 - Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
 - Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
 - Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
 - Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
 - Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
 - Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Bollebygd / 2018

Hsb Brf Höga I Bollebygd

Lennart Svanberg
Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Höga, org.nr. 764500-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Höga 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Höga 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den / 2018

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anders Svensson

Av föreningen vald revisor