

HSB Bostadsrättsförening Lived i Mölndal
Org nr 752000-1434

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars verksamhet omfattar förvaltning och ägande av fastigheten Våmmedal 2:150. Föreningens inriktning är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Våmmedal 2:150. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1980

Föreningens byggnader består av 116 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 71 st parkeringsplatser och 67 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 9 695 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till cirka 37 miljoner kr för den närmaste 30-årsperioden.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. *EE*

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under året varit tvungna att ta tag i hel rad akuta ärenden som redovisas här nedanför. Trots detta har inte det haft så stor inverkan på årets resultat som först befarats. Helt klart har en del konton vad gäller reparationer och inköp överskridits mot den budget vi hade för 2018. Vår fastighetsförsäkring återbetalar en stor del av de utlägg vi haft. Detta betalas ut en bit in på 2019 men intäkten har bokförts 2018 för att möta de höjda kostnaderna under året.

Det gångna året har som sagt inneburit en hel del akuta problem som vi kunde varit utan. Först så drabbades en lägenhet av två olika vattenskador. Den ena berodde på en vattenläcka på ett avloppsrör vilket blev ett försäkringsärende. Den andra händelsen berodde på att vatten trängde in genom grunden. Det medförde att föreningen fick stå kostnaderna för renoveringen av ett sovrums samt dränera om hela baksidan på hus nummer 1 i föreningen.

Sedan ett par år tillbaka har vi haft problem med värme som varit ojämn och krånglat. Det arbetet var egentligen avslutat i början av året. Tyvärr drabbades föreningen av en större vattenläcka den 16 juli mitt i natten. Det var en huvudledning som gick rakt av i vår fjärrvärmecentral. Alla pumpar och elektronik hamnade under två meter vatten. Det medförde att vi under en period inte ens hade vatten i våra kranar utan fick hämta vatten vid en brandpost. Vattenläckan åtgärdades ganska snabbt. Men all utrustning till värmen tog tid att få fram. Det medförde samtidigt att värmeinställningarna vi gjort i början på året inte stämde med den nya pumpen som installerades. Dessutom hade det kommit med en massa smuts in i systemet vilket gjorde att elementen i lägenheterna inte fungerade. Det åtgärdades men det kommer att behövas fler justeringar under 2019.

Som om det inte vore nog så drabbades vi av en bilbrand i augusti där tre bilar totalförstördes. Till det kom sanering, renovering av asfalt och elstolpen till parkeringen. Både vattenläckan och bilbränderna kommer till största delen att täckas av föreningens fastighetsförsäkring.

Vad gäller det planerade underhållet så påbörjade vi en ny radonmätning av området efter krav från kommunen. Vi har även beställt utbyte av all allmänbelysning till ny LED belysning med lägre elförbrukning. Arbetet genomfördes de första veckorna 2019.

Under 2019 kommer vi även att utföra en sk. ovk besiktning och sotning av alla lägenheter. Vi kommer även att fortsätta med arbetet som startades under 2018 med att eventuellt byta ett antal ytterdörrar alternativt säkra upp dem så att de inte fastnar och blir svåra att öppna vid hög luftfuktighet, vilket många gör idag. Vi återkommer vad alternativet blir under nästa år. *EB*

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2019 är oförändrade.

Årsavgift 2018: 616 kr per kvm.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh och blir totalt 155 092 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar ett resultat på 589 114 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 1 120 000 kr samt planerat avlyft från yttre fond om 1 500 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-09. I stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2018-04-21 där fråga om att anta nya stadgar behandlades, i stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 162 (163) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	116
--------------------	-----

Samägare	45
----------	----

HSB Mölndal	1
-------------	---

Under året har 8 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 7 stycken och antalet avgående medlemmar har varit 8 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2019) 1 163 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2019) 465 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal på Högenvägen 81 som medlemmarna avgiftsfritt har tillgång till. I lokalen finns ett kök utrustat för 24 personer. Lokalen kan bokas i förväg. Då lokalen är oanvänd går det att spela pingis. I byggnaden finns dessutom tvättstuga samt bastu. Tillgång till bastu kan fås mot en depositionsavgift för nyckel (f.n. 100 kr.)

Organisationsanslutning

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

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Under 2018 har föreningen dessutom börjat med informationsblad som styrelsen delar ut ett par gånger per år med aktuell information och nyheter. Föreningen lägger dessutom ut information på en egen sluten Facebooksida som man kan ansluta sig till på adressen HSB-Brf.Livered i Källered samt på vår hemsida www.hsb.se/molndal/brf/kallered

Information om städdagar och övrig allmän information anslås på föreningens anslagstavlor som är placerade på olika gemensamma förråd/sophus.

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 2018-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tony Blomberg	Ledamot	Ordförande
Iva Andersson	Ledamot	Vice Ordförande
Lars Grudin	Ledamot	Sekreterare
Örjan Karlsson	Ledamot	Vice Sekreterare
Violeta Shillova	Ledamot	
Beata Wolny	Ledamot	
Kerstin Lindholm	Ledamot	HSB Mölndal
Mikael Winsedal	Suppleant	
Parvin Naseri	Suppleant	
Helene Beyer	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Grundin, Örjan Karlsson, Violeta Shillova samt suppleanterna Mikael Winsedal, Parvin Naseri och Helene Beyer.
- Föreningens firma tecknas av Tony Blomberg, Iva Andersson, Lars Grudin och Violeta Shillova, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.
- Föreningens revisorsuppleant har deltagit i utbildning hos HSB
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 160 160 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas personligen i sina respektive bostäder, genom meddelande i lokalen eller genom att skicka e-post till föreningen på hsb.brf.livered@gmail.com.

Revisorer

Revisorer har varit Catharina Benzel och Siv Rosén som revisorsuppleant, valda av föreningen samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, av HSB Riksförbund godkänd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tony Blomberg med Iva Andersson som suppleant. *EB*

Valberedning

Ann-Marie Karlsson (sammankallande), Robert Svensson och Mirjana Kragic.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	6 354 788	6 357 109	6 249 293	6 253 048	5 753 952
Resultat efter finansiella poster	kr	1 495 872	1 602 963	-4 682 643	-7 396 382	847 748
Kassalikviditet	%	236	177	116	101	571
Soliditet	%	15,2	11,1	6,3	20,2	36,3
Fond för yttre underhåll	kr	1 395 160	662 712	0	4 175 718	3 720 707
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	616,0	616,0	616,0	616,0	564,7
Lån per kvm bostadsyta	kr	2 716,3	2 770,7	2 830,5	2 369,5	2 419,0
Genomsnittlig skuldränta	%	1,5	1,4	1,3	1,5	2,2
Fastighetens belåningsgrad	%	27,7	28,2	28,8	29,5	30,1
Taxeringsvärde	tkr	95 200	95 200	95 200	78 000	78 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	2 424 900	662 712	-1 155 155	1 602 963
Reservering till yttre fond		1 199 000	-1 199 000	
Ianspråkstagande av yttre fond		-466 552	466 552	
Balansering av föregående års resultat			1 602 963	-1 602 963
Årets resultat				<u>1 495 872</u>
Eget kapital 2018-12-31	2 424 900	1 395 160	-284 640	1 495 872 <i>EE</i>

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	1 495 872
Balanserat resultat	-284 639
Återstår för föreningsstämmans att behandla	<u>1 211 233</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

I ny räkning överföres	<u>1 211 233</u>
	<u>1 211 233</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. *EF*

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 354 788	6 357 109
Övriga intäkter	3	570 919	47 859
Summa rörelseintäkter		<u>6 925 707</u>	<u>6 404 968</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-466 552	-523 288
Driftskostnader	4	-3 802 844	-3 142 585
Personalkostnader	5	-234 458	-218 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-540 679	-540 681
Summa rörelsekostnader		<u>-5 044 533</u>	<u>-4 424 692</u>
Rörelseresultat		1 881 174	1 980 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 968	1 290
Räntekostnader		-387 270	-378 603
Summa finansiella poster		<u>-385 302</u>	<u>-377 313</u>
Resultat efter finansiella poster		1 495 872	1 602 963
Årets vinst		<u>1 495 872</u>	<u>1 602 963</u>

BB

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	27 581 985	28 109 365
Inventarier	7	28 025	41 324
		27 610 010	28 150 689
Summa anläggningstillgångar		27 610 010	28 150 689
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	8	4 968 348	3 643 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	543 227	173 674
		5 511 575	3 817 500
<u>Kassa och bank</u>		1 600	1 600
Summa omsättningstillgångar		5 513 175	3 819 100
Summa tillgångar		33 123 185	31 969 789

EE

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		2 424 900	2 424 900
Yttre fond		1 395 160	662 712
Summa bundet eget kapital		<u>3 820 060</u>	<u>3 087 612</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-284 640	-1 155 155
Årets vinst		1 495 872	1 602 963
Summa fritt eget kapital		<u>1 211 232</u>	<u>447 808</u>
Summa eget kapital		<u>5 031 292</u>	<u>3 535 420</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 754 659	26 282 159
Summa långfristiga skulder		<u>25 754 659</u>	<u>26 282 159</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	580 000	580 000
Leverantörsskulder		674 676	295 577
Skatteskulder		14 670	13 764
Övriga skulder	12	37 130	37 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 030 758	1 225 739
Summa kortfristiga skulder		<u>2 337 234</u>	<u>2 152 210</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>33 123 185</u>	<u>31 969 789</u> <i>EE</i>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	75 år
Om- och tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar och skulder

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

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.

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

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

EF

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	5 972 148	5 972 148
Hysesintäkter garage och P-platser	382 640	384 961
Summa	<u>6 354 788</u>	<u>6 357 109</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Överlåtelse- och pantavgifter	19 711	23 072
Försäkringsersättning	536 014	0
Återbäring Länsförsäkringar	15 194	24 787
	<u>570 919</u>	<u>47 859</u> <i>EB</i>

Not 4 Drift

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förbrukningsmaterial	30 078	17 536
Försäkring	106 738	100 805
Reparationer	984 995	364 861
Fastighetsskatt	155 092	152 540
Taxebunda utgifter och uppvärmning		
- El	193 155	173 302
- Uppvärmning	764 750	719 014
- Vatten och sophämtning	538 186	550 384
Kabeltv	280 062	277 523
Serviceavtal Anticimex	15 507	0
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	391 018	450 794
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	240 638	239 998
Medlemsavgifter HSB	40 800	38 760
Studier och fritidsverksamhet	22 339	19 089
Konsultarvoden	13 983	1 834
Övrigt	25 503	36 144
Summa	<u>3 802 844</u>	<u>3 142 584</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	160 160	147 301
Löner extrapersonal	18 243	19 732
Sociala avgifter	56 055	51 105
Summa	<u>234 458</u>	<u>218 138</u> <i>EB</i>

Föreningen har ingen fastanställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 173	37 771 798
Inköp/Aktiveringar	0	99 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 871 173	37 871 173
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 761 808	-9 234 428
Årets avskrivningar	-527 380	-527 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 289 188	-9 761 808
Utgående restvärde enligt plan	<u>27 581 985</u>	<u>28 109 365</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	590 442	590 442
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
	<u>95 200 000</u>	<u>95 200 000</u>

Not 7 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	573 212	526 505
Inköp	0	46 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 212	573 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-531 888	-518 587
Avskrivningar	-13 299	-13 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 187	-531 888
Utgående restvärde enligt plan	<u>28 025</u>	<u>41 324</u>

EF

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	4 960 714	3 633 439
Skattekonto	805	853
Kundfordran	6 579	9 534
Övrigt	250	0
Summa	<u>4 968 348</u>	<u>3 643 826</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	117 712	106 538
Anticimex	15 254	0
Upplupen intäkt försäkringsersättning	343 118	0
Com Hem	67 143	67 136
Summa	<u>543 227</u>	<u>173 674</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta bunden t.o.m.</u>	<u>Amortering enligt avtal</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
SBAB	0,710	Rörligt	20 000	1 420 000
SBAB	1,710	2022-09-16	170 000	6 201 992
SBAB	1,980	2019-12-13	80 000	6 257 667
SBAB	1,030	Rörligt	40 000	1 900 000
SBAB	1,740	2022-05-20	60 000	2 850 000
Handelsbanken	1,390	2023-12-01	210 000	7 705 000
Totalt			<u>580 000</u>	<u>26 334 659</u>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 580 000 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 23 434 659 kr senare än fem år efter balansdagen. *EE*

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	34 452 000	34 452 000
	<u>34 452 000</u>	<u>34 452 000</u>

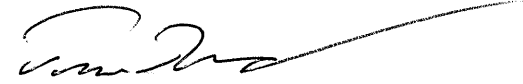
Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Inre fond	37 130	37 130
Summa	<u>37 130</u>	<u>37 130</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	30 664	23 834
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	499 408	501 688
Upplupna revisionsarvoden	18 800	18 800
Upplupna arvoden samt soc avg	136 091	122 220
Upplupen el	10 795	22 561
Upplupen värme och vatten	255 659	176 756
Upplupen renhållning	61 091	59 237
Upplupen kostnad försäkringsärend	0	235 929
Upplupen kostnad snörenhållning	0	40 856
Övrigt	18 250	23 858
Summa	<u>1 030 758</u>	<u>1 225 739</u> <i>EE</i>

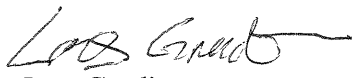
Mölndal 2019-03-20



Tony Blomberg



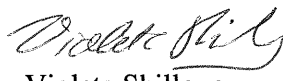
Iva Andersson



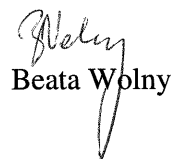
Lars Grudin



Örjan Karlsson



Violeta Shilova



Beata Wolny



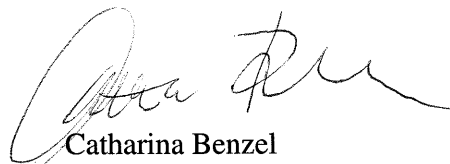
Kerstin Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Livered i Mölndal, org.nr 752000-1434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Livered 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

EF

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 Lived 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

EE

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.

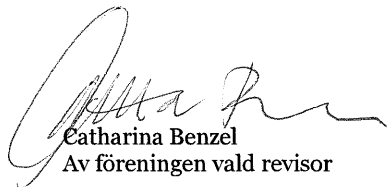
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Kungälv den 2019-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor


Catharina Benzel
Av föreningen vald revisor