



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Skaftö



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769627-1233

Styrelsen för HSB Brf Skaftö i Göteborg

Org.nr: 769627-1233

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Skaftö i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Skaftö är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 70:5 i Göteborgs kommun. Adressen är Monsungatan 89, och 108. Total lägenhetsyta är 3567 m². Lokalyta för hyreslokaler är 56 m², och lokalyta för garage är 1542 m².

I fastigheten finns 47 st. lägenheter fördelade enligt följande:

Lägenhetstyp	1,5 Rok	2 Rok	3 Rok	Summa
Monsungatan 89	4	13	7	24
Monsungatan 108		8	15	23
Summa	4	21	22	47

I fastigheten finns en hyreslokal avsedd som kontorslokal. I övrigt finns 1 st. garage med 25 stycken p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har tecknat upplåtelseavtal för 41 av 47 lägenheter. Första inflyttningar var 4, 11 och 13 juni 2019.

Årsavgiften uppgår till 487 kr/m².

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2018. I stämman deltog 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 38 (5) medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Leif Jerkvall	ordförande
Rikard Daun	ledamot
Anna Mård	ledamot

Klas Sjödel	suppleant
Henrik Wolfbrandt	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Anna Mård, Klas Sjödel och Henrik Wolfbrandt.

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under verksamhetsåret.

Firmatecknare har varit Rikard Daun, Leif Jerkvall, Anna Mård, Henrik Wolfbrandt, två i förening.

Revisorer har varit Michael Bjärnesjö med Bengt Löfqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Någon valberedning är ej utsedd.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	51	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	10	0	0	-678	0
Balansomslutning	393 534	195 360	73 074	575	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	487	0	0	0	0
Underhållsfond	0	0	0	0	0
Soliditet i %	32 %	neg.	neg.	neg.	0

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

Eget kapital IB	-677 760
Förändring under året	<u>127 531 107</u>
Eget Kapital UB	126 853 347

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-677 760
Årets resultat	<u>10 107</u>
	-667 653

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-667 653
---------------------	----------

**HSB Brf Skaftö i Göteborg**

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	51 392	0
Summa rörelseintäkter		51 392	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-24 342	0
Summa rörelsekostnader		-24 342	0
Rörelseresultat		27 050	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 3	-16 943	0
Summa finansiella poster		-16 943	0
Årets resultat		10 107	0

pk

**HSB Brf Skaftö i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30 2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 5	70 000 000	70 000 000
Inventarier	Not 6	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	206 208 219	124 825 567
		<u>276 208 219</u>	<u>194 825 567</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar **276 208 719 194 826 067**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 9	18 103 461	0
Övriga fordringar	Not 10	99 174 681	534 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 802	0
		<u>117 324 944</u>	<u>534 413</u>

Summa omsättningstillgångar **117 324 944 534 413**

Summa tillgångar 393 533 662 195 360 479

pk

**HSB Brf Skaftö i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30 2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

109 431 000	0
<u>109 431 000</u>	<u>0</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-677 760	-677 760
----------	----------

Årets resultat

10 107	0
<u>-667 653</u>	<u>-677 760</u>

Summa eget kapital

108 763 347	-677 760
--------------------	-----------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Byggnadskreditiv

Not 12	222 482 893	149 142 501
--------	-------------	-------------

Övriga skulder

Not 13	<u>42 126 000</u>	<u>42 126 000</u>
	264 608 893	191 268 501

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

17 730	0
--------	---

Skatteskulder

739 200	263 200
---------	---------

Övriga kortfristiga skulder

Not 14	18 089 603	4 100 000
--------	------------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15	<u>1 314 889</u>	<u>406 539</u>
	20 161 422	4 769 739

Summa skulder

284 770 315	196 038 239
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

393 533 662	195 360 479
--------------------	--------------------



HSB Brf Skaftö i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Uppskjuten skatt

Under 2017 förvärvade föreningen samtliga aktier i Bostäder i Sannegården 70:5 AB, 559090-6219, vilken ägde fastigheten Sannegården 70:5, för 43 132 738 kronor. Bolaget sålde fastigheten för bokfört värde 26 917 262 kronor till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Övervärdet på aktierna har överförts direkt i fastigheten i enlighet med FAR SRS policygrupp uttalande RedU9.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 43 082 738 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

pl



HSB Brf Skaftö i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	48 120	0
	Övriga intäkter	3 272	0
		51 392	0
Not 2	Driftskostnader		
	El	5 836	0
	Uppvärmning	4 005	0
	Vatten	5 738	0
	Fastighetsförsäkring	2 434	0
	Övriga driftskostnader	6 328	0
		24 342	0
Not 3	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	16 943	0
		16 943	0
Not 4	Årets resultat		
	Redovisat resultat	10 107	0

111



HSB Brf Skaftö i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30				
Not 5 Byggnader och mark						
Bokfört värde byggnader	0	0				
Bokfört värde mark	70 000 000	70 000 000				
Bokfört värde byggnader och mark	70 000 000	70 000 000				
Taxeringsvärde för Sannegården 70:5						
Byggnad - bostäder	68 000 000 68 000 000	20 800 000 20 800 000				
Mark - bostäder	51 000 000 51 000 000	45 000 000 45 000 000				
Taxeringsvärde totalt	119 000 000	65 800 000				
Not 6 Inventarier						
Bokfört värde	0	0				
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott						
Ingående värde pågående nyanläggning	124 825 567	1 114 003				
Periodens anskaffningar	81 382 652	123 711 564				
Utgående värde pågående nyanläggning	206 208 219	124 825 567				
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500				
Not 9 Kundfordringar						
Hyses och avgiftsfordringar	13 461	0				
Övriga kundfordringar	18 090 000 18 103 461	0 0				
Not 10 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	99 170 342	523 529				
Skattekonto	4 339	4 339				
Övrigt	0	6 545				
	99 174 681	534 413				
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	46 802 46 802	0 0				
Not 12 Byggnadskreditiv						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Danske Bank	1259-01-86614	1,76%+0,2%		222 482 893		
Beviljat belopp 223.000.000,00						
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					222 482 893	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					222 482 893	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					45 000 000	45 000 000

ju



HSB Brf Skaftö i Göteborg

Noter

2019-06-30

2018-06-30

Not 13 Övriga skulder

	Ränta	Konv.datum	Belopp
HSB Göteborg Ek. För	1,77%	Tillsvidare	21 063 000
HSB Produktion AB	1,77%	Tillsvidare	21 063 000
			42 126 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

42 126 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
Lån amorteras vid anmodan .

0

Ställda säkerheter

Inga

Inga

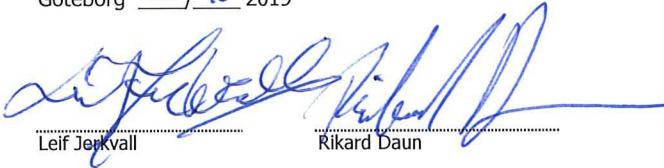
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	-397	0
Medlemsinsatser ännu inte inbetalda	18 090 000	0
	18 089 603	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 254 842	406 539
Övriga upplupna kostnader	15 579	0
Förutbetalda hyror och avgifter	44 468	0
	1 314 889	406 539

Göteborg 30 / 10 2019


Leif Jerkvall

Rikard Daun


Anna Mård

Vår revisionsberättelse har 6/11-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skaftö i Göteborg, org.nr. 769627-1233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skaftö i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. Risker 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 Skaftö i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 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. 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 förlöpande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 6 / 11 2019



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Michael Bjärnesjö
Av föreningen vald revisor