



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Clareberg



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Clareberg i Göteborg

Org. nr:
716409-4869

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.07.01 - 2019.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Clareberg i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Clareberg i Göteborg är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen innehar fastigheten Kärra 60:2 i Göteborg och den är upplåten med tomträtt, avtalet gäller till 2029-06-24. Det finns i denna fastighet sammanlagt 94 st lägenheter, 1 st kvartersgård, 95 st garage och 30 st p-platser. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Nybyggnadsår 1980.

Totala lägenhetsytan är 9 139 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lillekärr Norra 3–191.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 94 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 2 r o k: 69,1 kvm
16 st 3 r o k: 77,8 kvm
22 st 3 r o k: 86,4 kvm
36 st 4 r o k: 112,2 kvm
10 st 5 r o k: 126,3 kvm

Föreningen har tecknat en förlängning på deras tomträttsavtal. Avtalet kommer att gälla under en tioårsperiod med start 2019-06-25. Kostnaden kommer att ligga på 545 604 kr/år mot tidigare 546 452 kr/år.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret lämnades avgifterna oförändrade fr.o.m. 2018-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 758 kr/m².

För räkenskapsåret 2018/19 gjordes en höjning av årsavgifterna motsvarande 2,3% och uppgår därefter till 775 kr/m².

Under året har bl a följande reparationer gjorts:

Byte av rötskadad fasadpanel.
Reparation av takläckage.
Rengöring av markplattor.
Reparation av kulvert.

Under året har följande planerat underhåll gjorts:

Arbetet med byte av fönster har avslutats.
Montering av värme- och vattenmätare.
Byte av rötskadat staket.

Enligt underhållsplanen står vi inför stora projekt den kommande fem åren där fasad och tak som står på tur. Förväntad belopp uppgår till ca 22 000 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/11–2018. I stämman deltog 48 medlemmar.
40 röstberättigade samt 4 fullmakter totalt 44 röster.

Extra föreningsstämma hölls den 25/9–2018 gällande nya stadgar. Här deltog 24 medlemmar
21 röstberättigade samt 4 fullmakter totalt 25 röster

Föreningen hade vid årets början 132 medlemmar samt vid årets slut 134.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Mikael Ryttefors,	Ordförande
Gunilla Lundgren,	Ledamot
Stefan Lindberg,	Vice Ordförande
Anna-Karin Persson,	Sekreterare
Viktor Magnusson,	Ledamot
Boris Filipovic,	Ledamot
Andreas Johansson,	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Stefan Lindberg, Anna-Karin Persson och Viktor Magnusson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit

Mikael Ryttefors, Boris Filipovic, Stefan Lindberg och Anna-Karin Persson.

Revisorer har varit Mikael Lundqvist utan suppleant, valda av föreningen
samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Ordförande med övriga som
suppleanter, vald av stämman.

Valberedning har varit Lars-Erik Andersson, Willy Skarp, Annika Andren
valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning	6970	6967	6956	6756	6659
Resultat efter finansiella poster	-3096	-3164	1550	797	1530
Balansomslutning	32227	34743	37002	41144	40865
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	758	758	758	736	725
Underhållsfond	3212	8907	7604	7152	5849
Soliditet i %	27,0%	33,9%	40,5%	32,6%	30,9%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 295 000	0	0	4 295 000
Fond för yttre underhåll	8 907 416	-2 912 163	-2 783 340	3 211 913
S:a bundet eget kapital	13 202 416	-2 912 163	-2 783 340	7 506 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 773 016	-252 020	2 783 340	4 304 337
Årets resultat	-3 164 183	3 164 183	-3 095 996	-3 095 996
S:a ansamlad vinst/förlust	-1 391 167	2 912 163	-312 656	1 208 341
S:a eget kapital	11 811 249	0	-3 095 996	8 715 254

* under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 610 000 kr samt disposition ur med 4 393 340 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

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

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 304 337
Årets resultat	<u>-3 095 996</u>
	1 208 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 208 341
---------------------	-----------

cl

**Hsb Brf Clareberg i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 970 218	6 966 635
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 718	53 561
Summa rörelseintäkter		6 985 936	7 020 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 618 007	-3 645 794
Underhållskostnader	Not 4	-4 393 340	-4 422 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-808 840	-790 458
Personalkostnader	Not 6	-321 700	-347 761
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-560 515	-560 515
Summa rörelsekostnader		-9 702 403	-9 766 692
Rörelseresultat		-2 716 467	-2 746 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	636	2 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-380 165	-420 652
Summa finansiella poster		-379 529	-417 687
Årets resultat	Not 10	-3 095 996	-3 164 183

cl

**Hsb Brf Clareberg i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 29 732 353 30 292 868

Inventarier

Not 12 0 0

29 732 353 30 292 868

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

29 732 853**30 293 368****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 14 692 8 489

Övriga fordringar

Not 15 2 084 576 4 057 009

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 392 306 384 411

2 491 574 4 449 909

Kassa och bank

2 955

0

Summa omsättningstillgångar

2 494 529**4 449 909****Summa tillgångar****32 227 382****34 743 277**

cd

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

Medlemsinsatser

4 295 000

4 295 000

Underhållsfond

3 211 913

8 907 416

7 506 913

13 202 416*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 304 337

1 773 016

Årets resultat

-3 095 996

-3 164 183

1 208 341

-1 391 167

Summa eget kapital

8 715 254**11 811 249****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

21 054 054

19 911 895

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

757 845

541 857

Leverantörsskulder

364 398

1 623 222

Skatteskulder

115 893

76 926

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

0

97 415

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 219 938

680 712

2 458 074

3 020 132

Summa skulder

23 512 128**22 932 027****Summa Eget kapital och skulder****32 227 382****34 743 277**

cl



Hsb Brf Clareberg 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 BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Avskrivning ombyggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan på 15 år som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets totala avskrivningar uppgår till 1,35 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 855 207 kr (22 855 207 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.



Hsb Brf Clareberg i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 924 168	6 924 168
	Hyror	41 700	39 317
	Övriga intäkter	4 350	3 150
		6 970 218	6 966 635
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	15 718	53 561
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	343 675	330 011
	Reparationer	621 102	677 927
	El	66 910	55 906
	Uppvärmning	1 079 618	1 089 516
	Vatten	284 802	268 655
	Sophämtning	122 492	141 335
	Övriga avgifter	359 974	352 345
	Förvaltningsarvoden	164 624	162 779
	Tomträttsavgäld	546 438	546 452
	Övriga driftskostnader	28 373	20 869
		3 618 007	3 645 794
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	269 031	10 000
	El och tele	47 500	0
	Byggnad utvändigt (fönsterprojekt)	3 764 309	4 324 556
	Markytor	312 500	0
	Styr och övervakning	0	87 607
		4 393 340	4 422 163
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	764 655	742 140
	Medlemsavgifter	34 200	34 200
	Övriga externa kostnader	9 985	14 118
		808 840	790 458
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	96 602	93 750
	Sammanträdesersättningar	52 724	46 530
	Revisorsarvode	6 440	6 350
	Löner och andra ersättningar	96 056	130 625
	Sociala kostnader	67 878	70 506
	Kurser och konferenser	2 000	0
		321 700	347 761
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	476 000	476 000
	Markanläggningar	84 515	84 515
		560 515	560 515
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	636	2 965
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	379 458	420 026
	Räntekostnader kortfristiga skulder	77	86
	Övriga finansiella kostnader	630	540
		380 165	420 652
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-3 095 996	-3 164 183
	Avsättning till underhållsfond	-1 610 000	-1 510 000
	Disposition ur underhållsfond	4 393 340	4 422 163
	Resultat efter underhållspåverkan	-312 656	-252 020



Hsb Brf Clareberg i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 234 090	38 234 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 234 090	38 234 090
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 816 403	-8 340 403
Årets avskrivningar	-476 000	-476 000
Utgående avskrivningar	-9 292 403	-8 816 403
Bokfört värde byggnader	28 941 687	29 417 687
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 643 124	1 643 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 643 124	1 643 124
Ingående ackumulerade avskrivningar	-767 943	-683 428
Årets avskrivningar	-84 515	-84 515
Utgående avskrivningar	-852 458	-767 943
Bokfört värde markanläggningar	790 666	875 181
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	29 732 353	30 292 868
Taxeringsvärde för Kärra 60:2		
Byggnad - bostäder	66 887 000	66 887 000
Mark - bostäder	56 417 000	56 417 000
Taxeringsvärde totalt	123 304 000	123 304 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	150 880	150 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 880	150 880
Ingående avskrivningar	-150 880	-150 880
Utgående avskrivningar	-150 880	-150 880
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	14 692	8 489
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 031 709	3 994 145
Skattekonto	52 867	52 864
Övrigt	0	10 000
	2 084 576	4 057 009
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	392 306	384 411

cl



Hsb Brf Clareberg i Göteborg

Noter

2019-06-30

2018-06-30

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2556935563	1,49%	2020-11-25	7 395 428	202 845
Swedbank Hypotek	2750013696	1,08%	2019-09-28	148 966	100 000
Swedbank Hypotek	2850848462	2,11%	2024-10-25	5 140 630	120 000
Swedbank Hypotek	2851825147	2,30%	2022-12-22	5 825 000	100 000
Swedbank Hypotek	2854831159	0,65%	2019-07-28	1 401 875	35 000
Swedbank Hypotek	2950971677	1,10%	2019-07-28	1 900 000	200 000
				21 811 899	757 845

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

21 054 054

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

18 022 674

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

33 500 000

33 500 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

757 845

541 857

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	47 735
Arbetsgivaravgifter	0	47 492
Övriga kortfristiga skulder	0	2 188
	0	97 415

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 411	38 647
Övriga upplupna kostnader	622 724	88 978
Förutbetalda hyror och avgifter	555 803	553 087
	1 219 938	680 712

Göteborg 14/10 2019

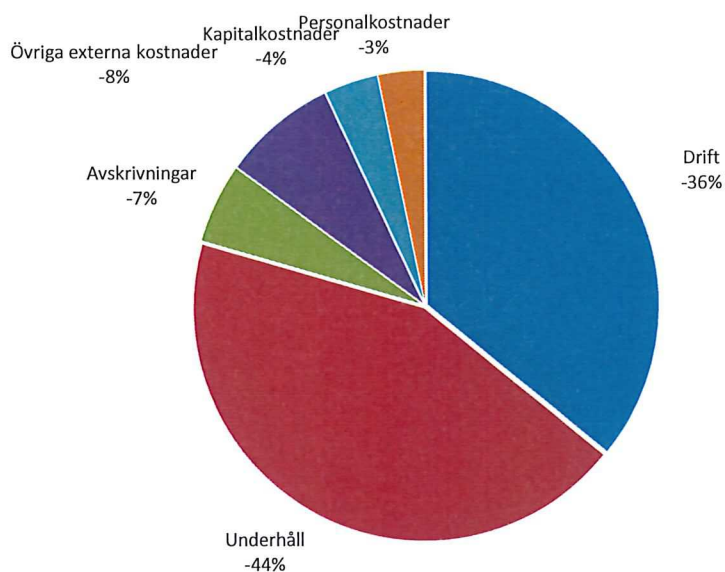
Andreas Johansson
Anna-Karin Persson
Boris Filipovic
Gunilla Lundgren
Mikael Rytters
Stefan Lindberg
Viktor Magnusson

Vår revisionsberättelse har 2019-10-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

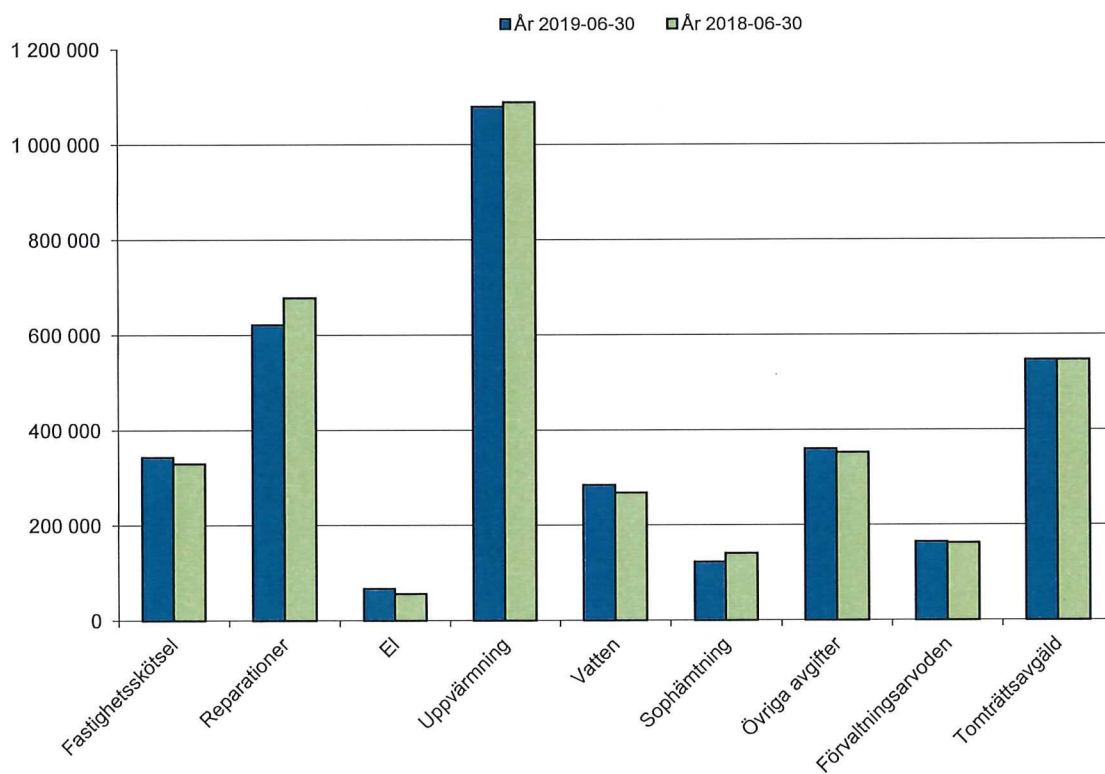
Mikael Lundqvist
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Clareberg i Göteborg, org.nr. 716409-4869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Clareberg 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Clareberg 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

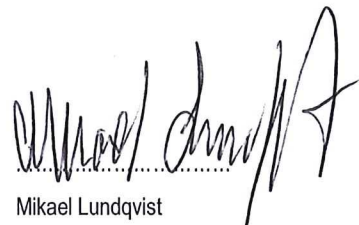
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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.

Göteborg den 14/10 2019



Carina Eriksson 2019-10-21

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mikael Lundqvist

Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

- Ha god ekonomisk hushållning
Vi ska ha koll på vår ekonomi och ha en uppdaterad och aktuell underhållsplan. Bostadsrättsföreningen ska ha kort- och långsiktiga betalningsmöjligheter.
- Aktiva medlemmar
Genom aktiv kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna stärka gemenskapen och få engagerade medlemmar. Området ska erbjuda trivsamt, modernt och säkert boende.
- Projektledning
Styrelsen ska vara pålästa och förbereda inför varje projekt. Därmed hitta bra leverantörer och leverera välgenomtänkt underhåll.

DET GODA BOENDET

Styrelsen har fortsatt välfungerande koncept. Flertals projekt har under året noggrant genomförts och många projekt är fortfarande aktuella som befinner sig i olika faser. Budgeten har planlagts ihop med underhållsplanen för en hållbar och långsiktig ekonomiplanering.

Under året har styrelsen jobbat mycket med att öka trivseln och säkerheten i området. Mycket av tiden har också gått åt att utvärdera området för fortsatt underhåll. Styrelsen har flertals gånger varit runt i området för granskning och undersökning av diverse frågor kring områdets utemiljö, trivseln och skick.

Styrelsen har varit kontaktbara via mail, telefon och även muntligt. Alla medlemmar har nått fram med sitt budskap och sina önskemål. Medlemmarna har varit informerade under årets gång via informationsbrev kring det aktuella inom bostadsrättsområdet. Även en informationsrik webbsida är tillgänglig för allmänheten med mycket fakta om föreningen.

Valberedningen har varit aktiva med att granska styrelsens uppdrag och även aktiva bland medlemmarna för potentiella styrelsemedlemmar.

Trädgårdsgruppen har vistats ute bland buskarna och blommorna så fort solsken var framme och gjort området till en väldigt trevlig och mysig plats att vistas på.

Området har fått bla nya fönster och flertal nya dörrar samt en individuell mätning installerad. Flertal medlemmar har också gjort sin utemiljö mer attraktiv och användbar.

ÖVRIG INFORMATION

- **Ny styrelse**
Årlig konstruktion av styrelsen har även i år klickat väl med en lyckad ansvarsfördelning. Styrelsen har en fortsatt fungerande personkemi och hög delaktighet.
- **Fönsterbyte**
Klart och spikat.
- **Underhåll fasader**
Kontinuerlig utvärdering av fasader. Vi ser att plankorna på några ställen har gjort sitt och dem har bytts ut och målats om.
- **IDM Vatten/Värme**
Klart och installerad vara. Nästa steg är att testköra produkten och funktionen.
- **Belysning**
Belysningen har varit på tapeten ett tag och långsiktig lösning är under utredning.
- **Nya stadgar**
Nya stadgarna är klara, godkända och i bruk.
- **Underhållsplan,**
Styrelsen har gått igenom underhållsplanen och har en framförhållning av framtida behov.
- **Avgiftshöjning**
På grund av kommande investeringar så kommer vi höja hyran.
- **Ruttna slipers**
Förutom belysningen så är även slippersen slitna och i behov av renovering. Utvärdering och planering är igång för att göra rättvist och hållbart beslut.
- **Fasadtvätt/målning**
En utvärdering har skett och planeringen är igång att målning och fasadtvätt sker i samma veva.
- **Takpannor/tvätt**
Även detta projekt är under planering och utvärdering.
- **Kvartersgård**
Kvartersgården är aktiv för våra medlemmar och den behöver kontinuerlig översyn.
- **Trädklippning**
Trädbeskärningen har blivit av och snyggat till området.
- **Säkerhet**
Vi försöker fortlöpande kvalitetssäkra att obehöriga fordon ej vistas i området genom att sätta upp vägspärrar och ha dem rätta vägskyltarna.