



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Ängön



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ÄNGÖN I GÖTEBORG

Org. nr: 769617-8693

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

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Ängön i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 63:1. Det finns i denna fastighet sammanlagt 103 st lägenheter, 3 st lokaler och 29 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 6.454,5 kvm.

Totala lokalytan är 744 kvm.

I fastigheten finns två bostadshus med adresserna Ostindiefararen 19, 21, 29 och 31.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 103 st bostäder fördelar sig enligt följande:

- 32 st 1 r o k
- 21 st 2 r o k
- 48 st 3 r o k
- 1 st 4 r o k
- 1 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Differentierade insatser

Bostadsrättsföreningen har differentierade insatser, se under redovisningsprinciper.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i samfälligheten EGS, som omfattar parkeringsgarage. Föreningen ingår även i samfälligheten GUAB som omfattar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes driftavgiften fr.o.m. 2019-07-01 med 10% och uppgick därefter i genomsnitt till 276 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna för driftkostnaderna med 10% den 2020-01-01 och sänktes avgifterna för kapital med 17% den 2020-01-01. Avgifterna uppgår därefter för medlemmar som betalar både kapital och drift till i genomsnitt till 463 kr/m² och för medlemmar som betalar drift till i genomsnitt till 304 kr/ m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Batteribyte för rökluckornas reservkraft har gjorts under året. För övrigt inget omfattande underhåll har gjorts under året då föreningens fastighet är relativt nybyggd.

Under året har följande arbeten utförts:

Styrelsen har fortfarande mycket att göra när det gäller efterarbeten efter femårsbesiktningen som har pågått och fortfarande pågår. Detta pågående arbete utgör fortfarande en stor del av styrelsens arbetsinsats. Representanter från styrelsen har under året haft ett antal avstämningsmöten med representanter från HSB, BRA Bygg och andra sakkunniga. De arbeten som återstår är stora och finns inom följande områden: ventilation, värmeinjusterings, miljöklassificering och läckage i garage. Ansvariga inom HSB gör sitt yttersta för att få BRA Bygg att slutföra återstående arbeten. HSB har tagit stora kostnader till förmån för Brf Ängön.

- OVK-besiktningen som genomfördes under 2017 blev inte godkänd och till följd av det blev ventilationssystemet injusterat och en ny OVK-besiktning gjordes under 2018. Eftersom ventilationen inte har fungerat tillfredställande, har styrelsen förhandlat med HSB Göteborg som har tagit hela kostnaden för injusterings och besiktningen, vilket innebär att föreningen inte har drabbats ekonomiskt. Det har dock i efterhand visats sig att den firman som utförde injusterings av ventilationssystemet även besiktigade anläggningen och godkände dito vilket inte är tillfredställande för oss. Styrelsen har förhandlat oss till en ny besiktning som kommer att ske i mars 2020 av en oberoende besiktningsfirma.
- Som tidigare nämnts har vår förening alltsedan starten klassats som miljöbyggnad och preliminärt varit miljöcertifierat i miljöklass silver. Miljöcertifieringen görs av Sweden Green Building Council. I korthet innebär miljöbyggnad en svensk miljöcertifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av huset med sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer att byggnaden du vistas i är bra för dig och även bra för miljön. Denna certifiering har dragits in på grund av att HSB Göteborg inte inkommit med slutgiltiga handlingar som styrker miljöklass silver. Det är framförallt överhettningen i husen som framkom vid vår energideklaration att huset inte uppfyller kravet när det gäller energianvändning. HSB arbetar vidare med detta eftersom de fortfarande inte har löst problemet med överhettningen.
- Det har varit och är fortfarande läckage i garaget vid regn. Det har visats sig att gjorda arbeten med att täta läckaget har misslyckats. HSB och BRA Bygg har lagt ned mycket tid och arbete på att försöka åtgärda läckaget. Det kan komma att behövas ett omfattande arbete för att komma tillrätta med problemet. Beslut om detta kommer under 2020.

HA.

- Det har tillkommit arbete i en lägenhet där det har visat sig att brandvägg mellan två lägenheter saknades. Detta är åtgärdat och har bekostats av HSB. Ytterligare prover kan komma att tas. Brf Ängöns styrelse har kontaktat en advokatfirma som har varit oss behjälplig i ärendet.
- Arbetet med elbilsladdning fortlöper. Som tidigare nämnts har ansökan för laddning av elbil i garaget på Ostindiefararen beviljats av Klimatklivet. Styrelsen räknade med att arbetet skulle komma igång under 2019 under förutsättning att årsstämman godkände förslaget, vilket den inte gjorde. Förslaget återremitterades till den nya styrelsen då stämman krävde förtydligande på flera punkter. Styrelsen har jobbat vidare med detta och ett beslut kan komma att tas på nästkommande stämma.

Vi har högt betyg när det gäller brandsäkerheten i våra fastigheter. Det råder ordning & reda i korridorer, förrådsgångar och garage. Styrelsens representant jobbar aktivt med detta.

Vi utför månatlig kontroll av alla gemensamhetsområden, såsom trappor, korridorer, barnvagnsrum, källare m.m.

Underhåll och förnyelse har skett löpande.

Särskild översyn sker av övernattningsrummen då det har visats sig att det har försvunnit inredningsdetaljer såsom t. ex. prydnadskuddar och galgar. Vidare har det under året visat sig att städningen av rummen inte är tillfredställande vid uthyrning vilket är beklagligt eftersom det drabbar nästkommande hyresgäst.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5 2019. I stämman deltog 35 medlemmar, varav 28 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 151 medlemmar samt vid årets slut 154.

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Snittpriset per kvm för lägenheter med både drift- och kapitalkostnad är 64.403, snittpriset per kvm för lägenheter med driftkostnader är 76.069.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Styrelse t o m 2019-05-20

Monica Andersson	ledamot, ordförande
Thomas Andersson	ledamot utsedd av HSB
Anne Bohlin Zacharoff	ledamot
Martin Larsson	ledamot
Lisbeth Schelander	ledamot
Merja Tapper	ledamot
Ingemar Sjölund	suppleant
Christel Welander	suppleant

Styrelse fr o m 2019-05-20

Monica Andersson	ledamot, ordförande
Thomas Andersson	ledamot, utsedd av HSB
Anne Bohlin Zacharoff	ledamot
Göran Jonasson	ledamot
Kerstin Karlsson	ledamot
Lisbeth Schelander	ledamot
Ingemar Sjölund	ledamot
Christel Welander	ledamot

Thomas Andersson har under året slutat och ny ledamot utsedd av HSB är Lena Viklund.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Monica Andersson, Anne Bohlin Zacharoff, Ingemar Sjölund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Monica Andersson, Anne Bohlin Zacharoff, Lisbeth Schelander och Ingemar Sjölund, två i förening.

Revisorer har varit Eva Alemyr med Anneli Samuelsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Monica Andersson, vald av stämman.

Valberedning har varit Eva Bärnheim som sammankallande och Anders Svensson som ledamot, vald av stämman.

RESULTATDISPOSITION

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 9 520 881
Årets resultat	<u>- 1 621 200</u>
	- 11 142 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 11 142 081
---------------------	--------------

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2 019	2 018	2 017	2 016	2 015
Nettoomsättning	4 013	3 990	3 989	3 925	4 217
Resultat efter finansiella poster	-1 621	-1 736	-1 645	-1 771	-1 486
Balansomslutning	272250	274 741	276 590	278 606	280 821
Årsavgift kapital för bostäder, kr per kvm	136	136	142	140	187
Årsavgift drift för bostäder, kr per kvm	276	251	235	235	235
Fond för yttre underhåll	1 814	1 525	1 011	701	501
Soliditet i %	89	89	89	89	89

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	252 388 000	0	0	252 388 000
Fond för yttre underhåll	1 525 410	0	289 000	1 814 410
S:a bundet eget kapital	253 913 410	0	289 000	254 202 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 495 414	-1 736 467	-289 000	-9 520 881
Årets resultat	-1 736 467	1 736 467	-1 621 200	-1 621 200
S:a ansamlad vinst/förlust	-9 231 881	0	-1 910 200	-11 142 081
S:a eget kapital	244 681 529	0	-1 621 200	243 060 329

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 289 000 kr. Föreningen har inte haft några underhållskostnader, varpå ingen disposition ur underhållsfonden har utförts.

**HSB brf Ängön i Göteborg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 012 600	3 989 655
Övriga rörelseintäkter	Not 2	125 743	0
Summa rörelseintäkter		4 138 343	3 989 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 023 305	-2 920 503
Underhållskostnader	Not 4	0	-39 150
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 171	-135 729
Personalkostnader	Not 6	-172 489	-180 041
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 031 756	-2 030 479
Summa rörelsekostnader		-5 362 722	-5 305 902
Rörelseresultat		-1 224 379	-1 316 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 336	7 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-403 158	-427 761
Summa finansiella poster		-396 822	-420 220
Årets resultat	Not 10	-1 621 200	-1 736 467

m

**HSB brf Ängön i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 270 950 189 272 975 869

Inventarier

Not 12 6 791 13 592

270 956 980 272 989 461*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

270 957 480 272 989 961**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 674 627

Övriga fordringar

Not 15 1 121 674 1 441 785

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 170 231 309 124

1 292 579 1 751 536

Summa omsättningstillgångar

1 292 579 1 751 536**Summa tillgångar****272 250 059 274 741 497**

**HSB brf Ängön i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

252 388 000

252 388 000

Underhållsfond

1 814 4101 525 410

254 202 410

253 913 410

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 520 881

-7 495 414

Årets resultat

-1 621 200-1 736 467

-11 142 081

-9 231 881

Summa eget kapital

243 060 329**244 681 529****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

28 117 720

28 513 280

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

395 560

395 560

Leverantörsskulder

68 530

426 254

Skatteskulder

9 282

83 745

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

91 759

89 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

506 879551 657

1 072 011

1 546 688

Summa skulder

29 189 731**30 059 968****Summa Eget kapital och skulder****272 250 059****274 741 497**



HSB brf Ängön 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 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 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Differentierade avgifter

Föreningen har gett köpare att välja mellan två olika alternativ på insatsnivån Bostadsrättsinnehavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 2 ingen del. Vid valet av högre insats är det viktigt att föreningens kapitalkostnad fördelas på ett korrekt sätt. För varje bostadsrätt upprättas två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Balanserat resultat

Som en följd av föreningen har differentierade insatser måste kapitaldelen skiljas från övrig drift i resultaträkningen. För att undvika att bygga upp överlikviditet tar föreningen inte ut någon avgift för den del av avskrivningen som överstiger amorteringen. Detta leder till att föreningen budgeterar underskott och på sikt ökar den balanserade förlusten.

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 21,4 % på beräknat överskott.

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 Ängön i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter drift	1 783 956	1 618 008
Årsavgifter kapital	880 776	880 776
Hyror	751 250	718 414
Elintäkter	81 882	280 057
Vattenintäkter	235 973	221 547
Övriga intäkter	278 763	270 853
	4 012 600	3 989 655
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	125 743	0
<i>*Varav återbetalning från advokat i samband med juridiskt ärende</i>	<i>122 463</i>	<i>0</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	559 828	585 134
Reparationer	345 865	224 944
El	437 793	444 394
Uppvärmning	434 056	450 340
Vatten	160 202	145 183
Sophämtning	120 923	133 579
Övriga avgifter	56 640	76 343
Förvaltningsarvoden	376 889	361 218
Övriga driftskostnader	531 110	499 367
	3 023 305	2 920 503
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	0	39 150
	0	39 150
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	78 360	71 780
Medlemsavgifter	36 900	36 900
Övriga externa kostnader	19 911	27 049
	135 171	135 729
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	126 749	123 832
Revisorsarvode	6 440	6 192
Valberedning	4 119	6 192
Löner och andra ersättningar	0	2 990
Sociala kostnader	35 181	38 970
Kurser och konferenser	0	1 865
	172 489	180 041
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 025 680	2 024 403
Inventarier	6 076	6 076
	2 031 756	2 030 479
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	6 336	7 541
	6 336	7 541
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 169	420 668
Övriga finansiella kostnader	3 989	7 093
	403 158	427 761

**HSB brf Ängön i Göteborg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 10		
Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 621 200	-1 736 467
Avsättning till underhållsfond	-289 000	-289 000
Disposition ur underhållsfond	0	39 150
Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 910 200</u>	<u>-1 986 317</u>
Varav hänförlig till kapital		
Årsavgift kapital	880 776	880 776
Räntekostnader	-399 169	-420 668
Ovriga finansiella kostnader	-3 989	-7 093
Årets amortering	<u>-395 560</u>	<u>-296 670</u>
Overskott (+), underskott (-)	82 058	156 345
Akkumulerat överskott (+), underskott (-)	507 309	425 251
Reglerat överskott		
Varav hänförlig till andel drift		
Intäkter	3 257 567	3 116 420
Kostnader (avskrivningar exkluderade)	-3 330 966	-3 236 273
Avsättning till underhållsfond	<u>-289 000</u>	<u>-554 000</u>
Overskott (+), underskott (-)	<u>-362 399</u>	<u>-673 853</u>



HSB brf Ängön i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	238 756 400	238 756 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 756 400	238 756 400			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 780 531	-8 756 128			
Årets avskrivningar	-2 025 680	-2 024 403			
Utgående avskrivningar	-12 806 211	-10 780 531			
Bokfört värde byggnader	225 950 189	227 975 869			
Bokfört värde mark	45 000 000	45 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	270 950 189	272 975 869			
Taxeringsvärde för Sannegården 63:1					
Byggnad - bostäder	129 000 000	112 000 000			
Byggnad - lokaler	4 319 000	3 972 000			
	133 319 000	115 972 000			
Mark - bostäder	93 000 000	61 000 000			
Mark - lokaler	655 000	506 000			
	93 655 000	61 506 000			
Taxeringsvärde totalt	226 974 000	177 478 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	31 106	31 106			
Årets investeringar	0	0			
Justering av fel bokföring från tidigare år	-725	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 381	31 106			
Ingående avskrivningar	-17 514	-11 438			
Årets avskrivningar	-6 076	-6 076			
Utgående avskrivningar	-23 590	-17 514			
Bokfört värde	6 791	13 592			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	674	627			
	674	627			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 088 984	1 380 836			
Skattekonto	32 637	60 293			
Övrigt	53	656			
	1 121 674	1 441 785			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	170 231	309 124			
	170 231	309 124			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nasta års amortering
SE-Banken Bolån	35318631	1,62%	2020-01-27	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	35953000	0,68%	2024-10-28	10 811 970	0
Stadshypotek	395446	1,52%	2022-12-30	8 405 650	395 560
				28 513 280	395 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 117 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 535 480
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				30 914 000	30 914 000

**HSB brf Ängön i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	395 560	395 560
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	16 759	14 472
Övriga kortfristiga skulder	75 000	75 000
	91 759	89 472
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	25 754	29 749
Övriga upplupna kostnader	164 318	120 386
Förutbetalda hyror och avgifter	316 807	401 522
	506 879	551 657

Göteborg ²⁹/₁₄ 2020
Anne Bohlin Zacharoff
Göran Jonasson
Ingemar Sjölund
Kerstin Karlsson
Lisbeth Schelander
Monica Andersson
Christel Welander
Lena Viklund

Vår revisionsberättelse har 20-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängön i Göteborg, org.nr. 769617-8693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängön i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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.

Uppllysning 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 misstag, 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 revisionsd 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 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Ångön i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 4/5 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

Motion från Eva Bärnheim och Anders Svensson om att glasa in poolen

För att kunna nyttja poolen mer så föreslås att vi undersöker möjligheter och kostnader för inglasning. Förslag, fördelar och kostnader bifogas. En investering som denna skulle gynna alla samt öka fastighetens värde och göra det faktum att vi har pool ännu mer attraktivt. I förhållande till ett fåtal laddstolpar så är detta något som alla får glädje av!

Styrelsen föreslår stämman att motionen utreds ytterligare för att få klarhet i för- och nackdelar.