



BRF

GRÖNA GATAN

27 – 39

ÅRSREDOVISNING 2019

Brf. Gröna Gatan 27-39

**STYRELSEN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÖNA GATAN 27-39**

Org. nr: 716445-1382

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

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Gröna Gatan 27-39

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gröna Gatan 27-39 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Majorna 123:17 i Göteborgs kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 88 st lägenheter varav 8 st hyreslägenheter, 6 st lokaler, 47 garageplatser, 4 st mc-platser och 6 st p-platser. En hyreslägenhet är uppsagd med planerad flytt sista februari 2020 och efterföljande ombildning till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Totala lägenhetsytan är 7779,3 kvm.

Totala lokalytan är 1129 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Gröna Gatan 27-39.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 88 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 2 r o k

29 st 3 r o k

49 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

ed

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters "CGP" and "ES".

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 702 kr/kvm.

Efter räkenskapsåret är avgifterna oförändrade.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- Stamspolning i samtliga lägenheter
- Filmning och undersökning av samlingsledningar
- Energideklaration har slutförts och nya anslag är uppsatta

Under året har följande reparationer gjorts

- Energisparande neddimensionering av vattenmätare
- Återställning av skadegörelse på dörrar och taggläsare.

Under året har följande investeringar gjorts

- Ytterligare taggläsare till källardörrar har installerats.
- Ny nödutgång installerad för hyresgästen Vildrosen, och i tillägg ny anslutande källardörr, som båda bekostas av hyresgästen.

Förväntad framtida utveckling

För alla underhållsarbeten och investeringar följer föreningen den underhållsplan som upprättats tillsammans med HSB. Inga större underhåll är planerade under kommande fem år. Upphandling är påbörjad för renovering av samlingsledningar under 2020.

ca

NB
CGP avu

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/4 2019. I stämman deltog 24 medlemmar.
Budgetmöte hölls den 24/11 2019.

Föreningen hade vid årets början 119 medlemmar samt vid årets slut 125. 10 medlemmar har tillkommit under året och 4 har avgått.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits, och 2 hyresrätter har ombildats till bostadsrätter (inflyttning för den ena av de ombildade hyresrätterna är först under år 2020).

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Elias Seldén	ordförande
John Dohlsten	vice ordförande
Karin Björkman	sekreterare
Walle Grünwald	ledamot och ekonomiansvarig
Jessica Zalupis	ledamot och vice sekreterare
Lirong Sun	ledamot (avgått 2020-01-07)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Walle Grünwald, Elias Seldén, Karin Björkman, John Dohlsten och Jessica Zalupis.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Elias Seldén, Walle Grünwald, John Dohlsten och Karin Björkman, fyra i förening.

Carina Eriksson från BoRevision AB är extern revisor.
Claes-Göran Persson har varit intern revisor.

Valberedning har varit Valberedning har varit Inger Sand och Rose-Marie Tebelius, vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 396	7 489	7 508	7 509	7 487
Resultat efter finansiella poster i tkr	743	1 029	458	489	1 177
Balansomslutning i tkr	158 241	160 293	159 317	156 523	156 866
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	702	702	702	702	702
Fond för yttre underhåll i tkr	5 624	5 426	4 583	4 061	3 197
Soliditet (eg kap/balansomslutning)	64%	61%	60%	60%	59%

CGP
2018

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	79 242 267		0 975 814	80 218 081
Upplåtelseavgifter	10 750 990		0 1 824 186	12 575 176
Fond för yttre underhåll	5 425 621		0 197 946	5 623 567
S:a bundet eget kapital	95 418 878	0	2 997 946	98 416 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	879 300	1 028 528	-197 946	1 709 882
Årets resultat	1 028 528	-1 028 528	743 475	743 475
S:a ansamlad vinst/förlust	1 907 828	0	545 529	2 453 357
S:a eget kapital	97 326 706	0	3 543 475	100 870 181

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt disposition ur med 502 054 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 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 709 882
Årets resultat	<u>743 475</u>
	2 453 357

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 453 357
---------------------	-----------

ed

CGP
ay
ES

Brf Gröna Gatan 27-39

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 396 229	7 488 677
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	13 525
Summa rörelseintäkter		7 396 229	7 502 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 915 691	-3 004 186
Underhållskostnader	Not 4	-502 054	-37 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 082	-219 540
Personalkostnader	Not 6	-159 742	-140 066
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 963 930	-1 953 422
Summa rörelsekostnader		-5 847 499	-5 354 939
Rörelseresultat		1 548 730	2 147 263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	961	594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-806 216	-1 119 329
Summa finansiella poster		-805 255	-1 118 735
Årets resultat	Not 10	743 475	1 028 528

cd

CGP
 28
 LB
 18
 15

Brf Gröna Gatan 27-39**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 152 635 911

154 587 024

Inventarier

Not 12 44 342

4 618

152 680 253154 591 642

Summa anläggningstillgångar

152 680 253**154 591 642****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 1 433

0

Övriga fordringar

Not 14 5 248 027

5 390 001

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 310 995

310 9445 560 4555 700 945

Summa omsättningstillgångar

5 560 455**5 700 945****Summa tillgångar****158 240 707****160 292 586**

e

J. J. R.
 KB
 CGP 27

Brf Gröna Gatan 27-39

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 793 257	89 993 257
Underhållsfond		5 623 567	5 425 621
		<u>98 416 824</u>	<u>95 418 878</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 709 882	879 300
Årets resultat		743 475	1 028 528
		<u>2 453 357</u>	<u>1 907 828</u>
Summa eget kapital		100 870 181	97 326 706
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 024 294	60 610 294
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	593 000	607 000
Leverantörsskulder		370 914	649 602
Skatteskulder		10 457	15 340
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	430 000	62 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	941 861	1 021 144
		<u>2 346 232</u>	<u>2 355 586</u>
Summa skulder		57 370 526	62 965 880
Summa Eget kapital och skulder		158 240 707	160 292 586

CGP
 JF SK
 LP
 BT

Brf Gröna Gatan 27-39

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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,53%
Fasad- och takreovering	2,50%
Ventilation	3,33%
Taggsystem	6,66%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

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

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.

ca

JD
AK
Lup
Png
es

Brf Gröna Gatan 27-39

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 868 568	4 818 564
	Hyror	2 360 107	2 502 346
	Elintäkter	900	870
	Vattenintäkter	7 128	6 705
	Övriga intäkter	159 526	160 192
		7 396 229	7 488 677
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	13 525
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	441 892	443 395
	Reparationer	152 293	249 069
	El	190 055	199 130
	Uppvärmning	654 576	683 853
	Vatten	200 648	175 093
	Sophämtning	211 880	200 943
	Övriga avgifter	204 577	189 308
	Förvaltningsarvoden	559 354	552 294
	Övriga driftskostnader	300 415	311 100
		2 915 691	3 004 186
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	44 665	0
	VVS	140 938	0
	Byggnad utvändigt	316 451	0
	Utrustning	0	37 725
		502 054	37 725
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	220 766	210 516
	Övriga externa kostnader	85 316	9 024
		306 082	219 540
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	92 999	89 600
	Sammanträdesersättningar	19 500	17 100
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	8 000	6 000
	Sociala kostnader	34 243	26 366
	Kurser och konferenser	0	1 000
		159 742	140 066
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 951 113	1 951 113
	Inventarier	12 817	2 309
		1 963 930	1 953 422
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	961	594
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	805 276	1 118 317
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	58
	Övriga finansiella kostnader	940	954
		806 216	1 119 329
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	743 475	1 028 528
	Avsättning till underhållsfond	-700 000	-700 000
	Disposition ur underhållsfond	502 054	37 725
	Resultat efter underhållspåverkan	545 529	366 253

cd
 CGP
 JB
 VB
 CW
 ES

Brf Gröna Gatan 27-39

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	114 258 172	108 635 944			
Årets investeringar	0	5 622 228			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 258 172	114 258 172			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 157 148	-8 206 035			
Årets avskrivningar	-1 951 113	-1 951 113			
Utgående avskrivningar	-12 108 261	-10 157 148			
Bokfört värde byggnader	102 149 911	104 101 024			
Bokfört värde mark	50 486 000	50 486 000			
Bokfört värde byggnader och mark	152 635 911	154 587 024			
Taxeringsvärde för Majorna 123:17					
Byggnad - bostäder	85 000 000	73 000 000			
Byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000			
	92 000 000	80 000 000			
Mark - bostäder	106 000 000	62 000 000			
Mark - lokaler	2 959 000	2 286 000			
	108 959 000	64 286 000			
Taxeringsvärde totalt	200 959 000	144 286 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	197 666	197 666			
Årets investeringar	52 541	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 207	197 666			
Ingående avskrivningar	-193 048	-190 739			
Årets avskrivningar	-12 817	-2 309			
Utgående avskrivningar	-205 865	-193 048			
Bokfört värde	44 342	4 618			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 433	0			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 210 545	5 355 923			
Skattekonto	37 482	34 078			
	5 248 027	5 390 001			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	310 995	302 278			
Upplupna intäkter	0	8 666			
	310 995	310 944			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788820387	1,15%	2021-02-10	8 744 250	89 000
SE-Banken Bolån	33636156	0,66%	2021-06-28	11 850 000	0
SE-Banken Bolån	38825968	1,98%	2022-05-28	10 065 500	94 000
SE-Banken Bolån	42341037	0,68%	2020-06-28	7 002 544	0
Swedbank Hypotek	2751276607	1,39%	2023-05-25	11 650 000	280 000
Swedbank Hypotek	2852504659	0,74%	2020-05-25	6 305 000	130 000
				55 617 294	593 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 024 294
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 652 294
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				73 000 000	73 000 000

2020-05-25

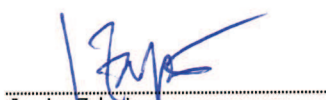
Brf Gröna Gatan 27-39

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	593 000	607 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Investeringsbidrag	0	62 500
Upplåtelseavgift	430 000	0
	430 000	62 500
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	54 244	58 317
Övriga upplupna kostnader	280 834	412 780
Förutbetalda hyror och avgifter	606 783	550 047
	941 861	1 021 144

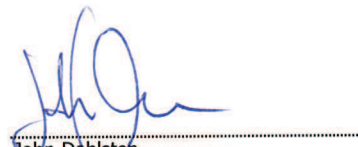
e

Göteborg 12 / 5 2020


.....
Elias Seldén



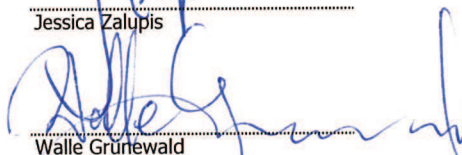
.....
Jessica Zalupis



.....
John Dohlsten



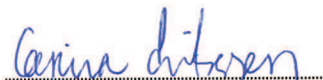
.....
Karin Björkman



.....
Walle Grünwald

Vår revisionsberättelse har 2020-05-15 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Claes-Göran Persson
Av föreningen vald revisor



.....
Carina Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gröna Gatan 27-39, org.nr. 716445-1382

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröna Gatan 27-39 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions 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 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 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 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 förtroendevalda 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 Brf Gröna Gatan 27-39 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 15 / 5 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Claes-Göran Persson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vi strävar efter att driva föreningen på ett ekonomiskt och miljövänligt sätt samt underhålla fastigheten på ett bra och kostnadseffektivt vis. Alla som bor i fastigheten skall trivas och förhoppningen är att kunna erbjuda delägarna möjligheter till rekreation och samvaro i form av arbets- och intressegrupper. Föreningen skall verka för en positiv anda genom att erbjuda god service samt adekvat och regelbunden information.

DET GODA BOENDET

Egenkontroll

Vi har arbetat med fortlöpande kontroller av fastigheten enligt lagstiftning på följande sätt:

- Fortsatt arbete med obligatorisk ventilationskontroll.
- Uppföljning av vår underhållsplan tillsammans med HSB, med avrapportering om kommande renoveringsbehov.
- Kontinuerligt arbete med brandskydd. Bland annat genom aktiv brandskyddsansvarig, delägare i föreningen.

Trivsel

För att öka trivseln för alla boende i fastigheten har vi vidtagit följande åtgärder:

- Trädgårdsgruppen har fortsatt sitt arbete med att ta hand om föreningens gårdsmiljö. HSB är upphandlade att städa och sköta om gården och har under året utökat sitt engagemang i frågan.
- Containerdagar har hållits under vår och höst.
- Engagerat boende för systematiskt arbete med klotterbekämpning och skadegörelse.
- Installerat taggläsare för dörrar i källargång.

Ekonomi

Som ett led i att förvalta föreningens tillgångar på bästa sätt har vi gjort följande åtgärder:

- Omläggning av delar av föreningens lån.
- Två hyreslägenheter har gjorts om till bostadsrättslägenheter.
- Hyresförhandlingar har skett med delar av näringsverksamheterna för att uppnå marknadsmässiga hyresnivåer.
- I samråd med HSB:s ekonom har vi beslutat att tillsvidare inte höja avgifterna.

Information och administration

Som ett led i vår vision att alla delägare skall känna sig delaktiga i föreningen har vi utfört följande:

- Informationsblad till samtliga boende vid flera tillfällen.
- Montering av nya anslagsytor i trappuppgångarna.
- Ambition om återkoppling på inkommande brev och epost inom en vecka.
- Informationsmöte angående budget för 2020.

Handwritten notes in blue ink: "CGP", "KB", "JA", and a circled "B".


- Aktiv diskussion med medlemmar i föreningens Facebook-grupp.
- Erbjudit nya medlemmar ett möte med styrelsen och rundvandring i byggnaden.

Framtida planer

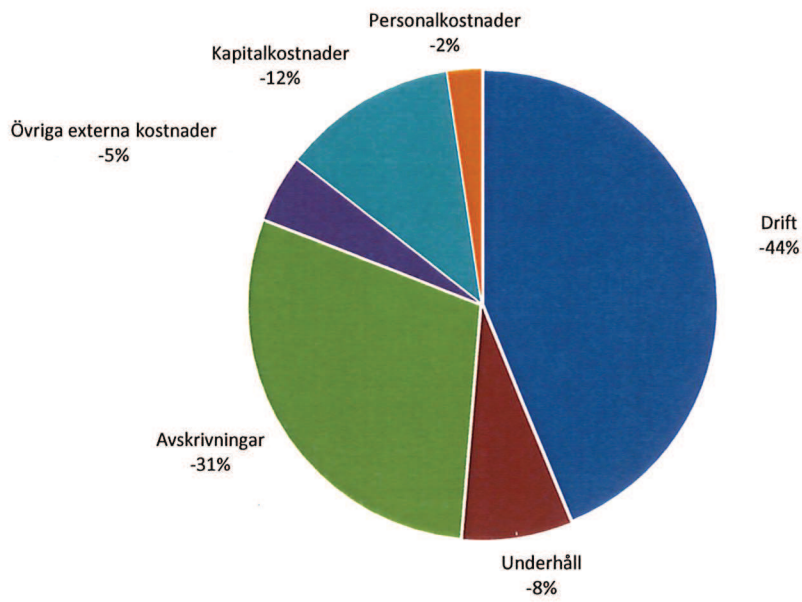
Under åren har föreningen utfört kostsamma åtgärder såsom tak- och fasadrenovering av höghuset (2016) och låghuset (2018), byte till taggläsare i entréer (2018) och uppgradering av fläktaggregat i höghuset (2018-2019), stamspolning (2019). Det som närmast ligger framför oss är renovering av samlingsledningarna mot Karl Johansgatan.

Vi fortsätter med noggrann översyn av vår bostadsrättsförening. Vi värnar om föreningens ekonomi och utför endast nödvändiga åtgärder för att bibehålla fastigheten i optimalt skick.

Arbetet med rutiner och egenkontroll av fastigheten fortsätter att struktureras och tydliggörs med systematisk dokumentation i enlighet med lagstiftning och sker i samarbete med föreningens fastighetsförvaltare från HSB.

Handwritten initials and signatures in blue ink, including a large stylized signature, 'CGP', 'MS', and 'ER'.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

