



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Stampgatan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-5908

Styrelsen för HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Org.nr: 716409-5908

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Stampgatan i Göteborg

VERKSAMHET

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Stampgatan är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Brf Stampgatan äger fastighet i stadsdelen Stampen med fastighetsbeteckning Stampen 13:29. Det finns i denna fastighet sammanlagt 213st lägenheter, 3st lokaler och 147st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 16 118 kvm.

Totala lokalytan är 343 kvm.

I fastigheten finns två flerfamiljshus med adresserna Stampgatan 54A-54G, 56A-56E, 58A-58C och 60A-60B.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningen är medlem i HSB Göteborg.

Föreningens 213st bostäder fördelar sig enligt följande mönster:

97st	2 r o k
61st	3 r o k
44st	4 r o k
10st	5 r o k
1st	6 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Ingen ändring av årsavgifter gjordes under räkenskapsåret.

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna höjts med 2 % och uppgår enligt budget för år 2021 till 515 kr/m² i genomsnitt. I avgifterna ingår värme, kallt och varmt vatten samt kabel-TV.

Hyror för p-platser i garaget var oförändrade under räkenskapsåret. Efter räkenskapsåret har hyrorna höjts med 120 kronor per plats och år. En p-plats kostar från 1 januari 2021 475 kronor respektive 500 kronor, då med en extra skyddsgrind.

Konvertering av tre lån på sammanlagt ca 31 milj. kronor utfördes.

Brandsyn enligt Lagen om skydd mot olyckor (LOS) utfördes

Under året har följande periodiska underhåll genomförts:

- ♦ ombyggnad av soprum inför omläggning av sopsortering
- ♦ renovering av miljörum 54A och 58C

- ◆ byte av inre garageport
- ◆ underhållsspolning av avloppsledningar och stammar i samtliga lägenheter
- ◆ byte av torkavfuktare i tvättstuga 58C
- ◆ upprustning av lekplatsen
- ◆ byte av avstängningsventiler i 6 lägenheter
- ◆ byte av hisslinor i uppgång 58 B
- ◆ byte av trappbrytare i samtliga uppgångar
- ◆ byte av dörrautomatik i miljörum 58C
- ◆ inbrottsförebyggande åtgärder på samtliga cykelhus

Förväntad framtida utveckling

Underhållsåtgärder som man planerar att genomföra inom den närmaste femårsperioden är: fasadtvätt, byte av porttelefoner och passersystem, byte av cirkulationspumpar i värme-centraler, successivt byte av hisslinor när behovet uppstår, rensning av luftkanaler, OVK (obligatorisk ventilation kontroll), översyn av balkonger och byte av takfläktar. De sammanlagda kostnaderna pekar på ca 6,5 milj. kronor enligt underhållsplanen. Underhållsplanen uppdateras årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. I stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 308 medlemmar, vid årets början var antalet medlemmar 300. Under året har 9 lägenheter överlåtit, vilket motsvarar 4,2 % av beståndet.

Medelpris har tenderat 47 000 kronor per kvadratmeter.

Fyra lägenheter är upplåtna i andrahand. En restriktiv hållning till andrahandsupplåtelse i överensstämmelse med bostadsrättslagen tillämpas. Andrahandsavgiften på 10 % av prisbasbeloppet tas ut vid andrahandsuthyrning.

Styrelse

Magnus Nilsson	ordförande
Öydis Wik Maxe	vice ordförande
Julia Viklund	sekreterare
Gösta Johansson	ledamot
Börje Schellin	ledamot
Marianne Ander	ledamot
Jan Boman	ledamot
Inga Johansson	ledamot
Leo Wahlgren	ledamot
David Antonsson	utsedd av HSB Göteborg

Julia Viklund flyttade från föreningen 2020-12-07 och avgick ur styrelsen.

Börje Schellin har ansvarat för studie- och fritidsverksamhet.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.



Styrelse- och revisionsarvoden har under året utgått med 252 000 kr, av det styrelsearvode 244 000 kronor och revisionsarvode 8 000 kronor.

Arvode till valberedningen har under året utgått med 9 000 kronor.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Gösta Johansson, Börje Schellin, Jan Boman och Inga Johansson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Nilsson, Julia Viklund, Öydis Wik Maxe och Franz Syrovoy att två tillsammans teckna föreningens firma.

Revisorer

Revisor har varit Jim Jungermann, vald av stämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborg fullmäktige har varit Julia Viklund och Magnus Nilsson.

Valberedning

Valberedare har varit Annika Almqvist och Johanna Mellén valda av stämman.

Förtroendeman

Förtroendeman har varit Franz Syrovoy. I förtroendemannauppdraget ingår vid sidan av vicevärds sysslor, administrativ och teknisk förvaltning.

Föreningens expedition

Föreningens expedition på Stampgatan 54 C är öppen varje helgfri tisdag mellan kl.18.00 - 19.00 (expeditionen är stängd i juli månad).

Fastighets- och markservice

Fastighetsskötseln utförs av entreprenören GFS AB.
Markservice utförs av LPI mark och trädgård AB.

Föreningens adress och kontakt uppgifter

HSB Brf Stampgatan
Stampgatan 54 C
411 01 Göteborg

Tfn. 031-158775

E-post brfstampgatan@gmail.com

www.stampgatan.se

SP

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	9 477	9 402	9 080	8 815	8 794
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 475	1 253	1 080	640	687
Balansomslutning i tkr	81 071	79 998	79 626	79 579	78 772
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	505	505	490	475	475
Fond för yttre underhåll	3 269	1 942	840	272	0
Soliditet	38%	36%	35%	34%	33%
Räntekostnad kr/m ²	22	23	24	32	42
Belåning kr/m ²	2 972	3 002	3 037	3 070	3 102
Avsättning underhållsfond kr/m ²	146	146	125	125	125

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 355 885		0	7 355 885
Upplåtelseavgifter	19 336 115		0	19 336 115
Fond för yttre underhåll	1 941 937		1 327 500	3 269 437
S:a bundet eget kapital	28 633 937		0 1 327 500	29 961 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-736 759	1 252 782	-1 327 500	-811 477
Årets resultat	1 252 782	-1 252 782	1 475 445	1 475 445
S:a ansamlad vinst/förlust	516 023		0 147 945	663 968
S:a eget kapital	29 149 960		0 1 475 445	30 625 405

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 400 000 kr samt disposition ur med 1 072 500 kr.

9

RESULTATDISPOSITION


Enligt de nya stadgar som antogs under 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-811 477
Årets resultat	<u>1 475 445</u>
	663 968

Styrelsen föreslår följande:

Att till balanserat resultat föra	<u>663 968</u>
-----------------------------------	----------------

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



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 477 473	9 402 430
Summa rörelseintäkter		9 477 473	9 402 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 346 506	-4 229 388
Underhållskostnader	Not 3	-1 073 500	-1 298 170
Övriga externa kostnader	Not 4	-468 546	-495 817
Personalkostnader	Not 5	-535 745	-526 248
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 243 081	-1 237 126
Summa rörelsekostnader		-7 667 377	-7 786 749
Rörelseresultat		1 810 096	1 615 681
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 823	14 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-354 474	-377 636
Summa finansiella poster		-334 650	-362 899
Årets resultat		1 475 445	1 252 782

P



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 67 588 005 68 805 543

Inventarier

Not 11 26 351 28 413

67 614 356 68 833 956

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 3 932 3 932

3 932 3 932

Summa anläggningstillgångar

67 618 289 68 837 889

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 2 380 4 652

Övriga fordringar

Not 14 2 985 374 2 375 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 231 392 221 027

3 219 146 2 600 830

Kortfristiga placeringar

Not 16 9 500 000 8 000 000

Kassa och bank

733 116 559 603

Summa omsättningstillgångar

13 452 262 11 160 433**Summa tillgångar****81 070 551 79 998 322**

✍



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 692 000	26 692 000
Underhållsfond	3 269 437	1 941 937
	<u>29 961 437</u>	<u>28 633 937</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-811 477	-736 759
Årets resultat	1 475 445	1 252 782
	<u>663 968</u>	<u>516 022</u>
Summa eget kapital	30 625 405	29 149 960
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 16 446 881	48 913 899
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 471 641	502 952
Leverantörsskulder	409 390	338 892
Skatteskulder	53 861	38 577
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 20 929	14 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 042 443	1 039 998
	<u>33 998 264</u>	<u>1 934 463</u>
Summa skulder	50 445 145	50 848 362
Summa Eget kapital och skulder	81 070 551	79 998 322



HSB Brf Stampgatan 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. Återstående nyttjandeperioden är 56 år.

Avskrivning på ombyggnad av lokal till lägenheter sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 48 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Investering av tätskikt gården, planteringslådor i betong samt cykelhus skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år. Investering i lekplats soldäck skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år. Investering i garageförstärkning skrivs av rakt över 30 år. Investering i fönster, balkongdörrar skrivs av rakt över 40 år

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 34 736 130 kr (34 736 130 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. *DP*



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 135 208	8 135 208
	Hyror	1 100 607	1 081 667
	Elintäkter	36 951	38 473
	Övriga intäkter	204 707	147 082
		9 477 473	9 402 430
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	657 421	613 764
	Reparationer	520 410	546 071
	El	408 557	372 060
	Uppvärmning	1 315 428	1 286 427
	Vatten	441 025	417 940
	Sophämtning	390 475	416 101
	Övriga avgifter	171 086	159 642
	Förvaltningsarvoden	325 272	304 712
	Övriga driftskostnader	116 831	112 671
		4 346 506	4 229 388
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	244 385	839 229
	VVS	326 704	173 680
	El och tele	113 510	107 175
	Transport	63 789	0
	Byggnad utvändigt	183 144	129 649
	Markytor	17 802	22 009
	Styr och övervakning	124 166	26 428
		1 073 500	1 298 170
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	377 987	366 911
	Medlemsavgifter	72 900	69 900
	Övriga externa kostnader	17 659	59 006
		468 546	495 817
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	244 000	244 000
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	13 500	9 000
	Förtroendeman arvode	192 696	187 080
	Sociala kostnader	77 549	77 800
	Kurser och konferenser	0	367
		535 745	526 248
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 085 454	1 085 454
	Markanläggningar	132 084	132 084
	Inventarier	25 543	19 588
		1 243 081	1 237 126
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	19 823	14 736
		19 823	14 736
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	350 931	374 744
	Övriga finansiella kostnader	3 543	2 892
		354 474	377 636
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 475 445	1 252 782
	Avsättning till underhållsfond	-2 400 000	-2 400 000
	Disposition ur underhållsfond	1 073 500	1 298 170
	Resultat efter underhållspåverkan	148 945	150 952



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 737 613	75 737 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 737 613	75 737 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 997 982	-18 912 528
Årets avskrivningar	-1 085 454	-1 085 454
Utgående avskrivningar	-21 083 436	-19 997 982
Bokfört värde byggnader	54 654 177	55 739 631
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 587 500	3 587 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 587 500	3 587 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-924 588	-792 504
Årets avskrivningar	-132 084	-132 084
Utgående avskrivningar	-1 056 672	-924 588
Bokfört värde markanläggningar	2 530 828	2 662 912
Bokfört värde mark	10 403 000	10 403 000
Bokfört värde byggnader och mark	67 588 005	68 805 543
Taxeringsvärde för Stampen 13:29		
Byggnad - bostäder	188 000 000	188 000 000
Byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	193 800 000	193 800 000
Mark - bostäder	253 000 000	253 000 000
Mark - lokaler	1 561 000	1 561 000
	254 561 000	254 561 000
Taxeringsvärde totalt	448 361 000	448 361 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	64 437 000	64 437 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	219 672	272 597
Årets investeringar	23 481	5 587
Årets utrangering	0	-58 512
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 153	219 672
Ingående avskrivningar	-191 259	-230 183
Årets avskrivningar	-25 543	-19 588
Årets utrangering	0	58 512
Utgående avskrivningar	-216 802	-191 259
Bokfört värde	26 351	28 413
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	3 432	3 432
	3 932	3 932
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	2 380	4 652
	2 380	4 652

CP



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 968 315	2 328 481
Skattekonto	17 059	30 170
Övrigt	0	16 500
	2 985 374	2 375 151

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	221 803	218 258
Upplupna intäkter	9 589	2 769
	231 392	221 027

Not 16 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-12-30	2021-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-10-30	2021-04-30	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-16	2021-06-16	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-09-30	2021-03-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-16	2021-03-16	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-10-30	2021-04-30	6 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2020-09-30	2021-03-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-30	2021-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-08-28	2021-02-28	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-08-28	2021-02-28	6 mån	0,25%	1 000 000
					9 500 000

Fastränteplacering	9 500 000	8 000 000
	9 500 000	8 000 000

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788924190	0,73%	2022-09-21	7 637 268	77 340
*Stadshypotek	377822	1,13%	2021-09-30	8 148 000	84 000
*Stadshypotek	407306	0,85%	2021-03-01	7 775 580	79 956
Stadshypotek	561858	0,64%	2023-01-30	8 977 405	90 452
*Stadshypotek	566789	0,36%	2020-11-30	16 380 269	165 040
				48 918 522	496 788

Nästa års amortering beräknas uppgå till	496 788
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	31 974 853
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	32 471 641

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **16 446 881**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 46 434 582**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	4 817	4 677
Arbetsgivaravgifter	1 639	1 591
Mervärdesskatt	14 473	7 776
	20 929	14 044

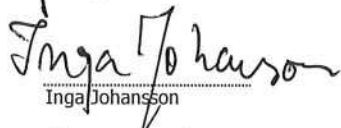
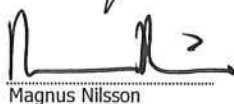
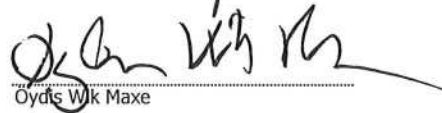
ep



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	32 668	33 448
Ovriga upplupna kostnader	198 188	230 178
Förutbetalda hyror och avgifter	811 587	776 372
	1 042 443	1 039 998

Göteborg 15/3 2021


Börje Schellin
David Antonsson
Gösta Johansson
Inga Johansson
Jan Boman
Leo Wahlgren
Magnus Nilsson
Marianne Ander
Oydís Wlk Maxe

Vår revisionsberättelse har 2021-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jim Jungermann
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stampgatan i Göteborg, org.nr. 716409-5908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stampgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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 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.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stampgatan i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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 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 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 23/3 2021



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jim Jungermann
Av föreningen vald revisor

Bilaga till förvaltningsberättelse

Brf Stampgatan i korthet

Vårt område byggdes år 1980 och ligger geografiskt i stadsdelen Stampen. Till fastigheten hör två huskroppar 6 och 7 våningar höga. Hiss finns i alla trappuppgångar. Husen är försedda med fläktventilation. Inom Brf Stampgatan finns fyra tvättstugor med torkrum och mangelrum. Föreningen har en välutrustad motionslokal för konditionsträning. I husen finns kabel-TV-nät uppgraderat för datakommunikation samt Telias Öppen Fibernät. På gården finns en lekplats, sex cykelhus och under husen garage för bilparkering. Kvarterssamarbete med Brf Friggagatan innebär att våra medlemmar har möjlighet att hyra en samlingslokal och övernattningsrum i grannföreningen. Stampgatan ligger på gångavstånd från centrum av Göteborg med rikligt utbud av samhällsservice och kommunikationer.

Långsiktiga mål

- utveckla föreningens fastighet så att dess värde består
- ansvarsfullt förvalta föreningens tillgångar för att undvika kraftiga avgiftshöjningar
- vidta förebyggande åtgärder för att skapa fysisk säkerhet i bostadsområdet
- utveckla hushållning med energin i fastigheten

Strategi och inriktning

Vi skall nå våra mål genom att:

- fondera finansiella medel enligt den underhållsplan som ligger som grund för fastighetens underhåll
- endast göra säkra placeringar av likvida medel, placeringar i aktier och aktiefonder är inte tillåtna
- utföra årliga okulära besiktningar av föreningens egendom för att i ett tidigt skede upptäcka uppkomna brister
- i samarbete med Göteborg Energi uppnå optimal förbrukning av värme och el

Information och fritidsverksamhet

Styrelsens grundinställning är att så långt som möjligt förankra sina beslut hos medlemmarna. Därför ordnas varje höst ett medlemsmöte. Informationen om aktuella händelser förmedlas genom medlemsbladet Stampet som utkommer fyra gånger per år. Nyinflyttade medlemmar får en medlemspärm med all nödvändig information om föreningen vid introduktionsmötet med styrelsen. En annan informationskälla är föreningens hemsida och den mobila tjänsten minföreningsapp. På våren organiseras en städdag som är ett tillfälle att träffas och städa upp gården efter vintern. Motionslokal och en mindre snickarbod är de gemensamma utrymmen som står till medlemmarnas förfogande.

Trygghetstjänster och medlemsförmåner

Föreningen är ansluten till NABO tjänsten vilket innebär att medlemmarna har tillgång till närområdesassistent som hjälper till med boendesociala frågor. Det kan handla om konflikter mellan grannar, trassel med årsavgifter, funktionshandikapp, kontakter med anhöriga, sjukvård och andra resurser i samhället vid akuta sjukfall.

För teknisk hjälp vid ombyggnader av badrum och kök får medlemmarna assistans av konsultföretag Inspector som utför byggtillsyn så att entreprenörerna följer de nya normer som gäller för våtutrymme. Företaget också utför överlåtelsebesiktningar vid försäljning.

Föreningen är medlem i Innerstaden Göteborg som är en sammanslutning av butik- och fastighetsägare i centrum. Medlemskapet innebär, förutom föreningens engagemang, också förmåner för enskilda medlemmar i Brf Stampgatan i form av rabattlösen med förmånliga erbjudanden från många butiker, restauranger och caféer i Göteborg. Styrelsen vill genom medlemskapet påverka frågor gällande trygghet och trivsel i city jämte upprustning av Stampgatan.

Föreningen är också medlem i Fonus vilket innebär att medlemmarna kan få juridisk rådgivning av Familjens Jurist, kostnadsfritt lämna Vita Arkivet och få anhörigt stöd vid begravningar.

Miljö och energi

Föreningen tillämpar utökad källsortering av hushållsavfall. Befintliga sopnedkast används även för att källsortera komposterbart material. Rutinerna för de boende är bekväma och enkla. För att upprätthålla hög servicenivå har man vidare ordnat två närliggande återvinningsrum med sortering av glas, papper, plast, elavfall, textilier, etc. Två gånger per år beställer föreningen container för storrensning av grovavfall. Våra samarbetspartner är Renova och Stena Recycling.

Energideklarationen är utförd 2018. Energiprestanda ligger på 95 kWh/m² och år och våra byggnader har erhållit energiklass D.

Föreningen har komfortavtal med Göteborg Energi vilket innebär att föreningen köper värme till fast pris per kvadratmeter.

Underhåll, reparationer och investeringar

Husen färdigställdes 1980 och är i det stadium då vital utrustning successivt måste bytas ut. Grundprincipen är att varje generation boende skall ta sin del av reparationer och underhåll. För att säkra finansiella medel för underhåll i framtiden utarbetades under 2018 en långsiktig underhållsplan. Planen innehåller underhållsåtgärder för en femårsperiod samt prognos om renoveringsbehov på 30 år. Planen uppdateras årligen och avsättningarna till fonden justeras så att de täcker de aktuella och framtida underhållskostnaderna.

Under verksamhetsåret 2015 sattes punkt för femårsperioden med mycket stora underhållsprojekt såsom renovering av gården och underliggande garagedäck, ombyggnad av lokaler till 11 tvårumslägenheter samt byte av balkongdörrar och fönster mot Stampgatan. Projekten bidrar till förbättrad boendekvalité och ökad attraktionskraft i framtiden.

För att kunna jämföra Brf Stampgatans drift- och underhållskostnader med övriga bostadsrättsföreningar i landet redovisar vi kostnadsrelaterade nyckeltal på nästa sida. Statistiken bygger på 2021 års upplaga av REPAB Faktaboken Årskostnader Bostäder.

Finansiell ställning

Föreningens finansiella ställning är stabil och belåningsgraden är låg sett till både bokfört och verkligt värde på föreningens tillgångar. Utöver kassamedel är 9,5 milj. kronor placerade hos HSB Göteborg i kortfristiga räntepapper. Föreningens lån är placerade hos Nordea och Handelsbanken. Låneskulder är uppdelade och löper med olika bindningstider. Detta för att sprida risken över tiden. Styrelsen fortsätter planenligt att amortera ner skulder för att minska skuldsättningen.

HSB:s Brf Stampgatan i sammandrag 2020

Här följer nyckeltal för drift för Dig som vill snabbt jämföra Brf Stampgatan med motsvarande fastigheter i övriga landet.

Kostnadslag	Brf Stampgatan	Låg 10 %	Median 50 %	Hög 90 %
Administration	58,00	25,00	60,00	112,00
Fastighetsavgift	23,00	10,00	21,00	80,00
Försäkring	4,60	3,90	6,70	17,20
Energianvändning, värme	79,00	77,00	136,00	191,00
Elförbrukning, gemensam	25,00	13,00	28,00	66,00
Vattenförbrukning	27,00	15,00	28,00	50,00
Tillsyn och skötsel	27,00	19,00	62,00	139,00
Sophämtning	24,00	11,00	20,00	37,00
Städning gemensamma utr.	14,00	8,00	18,00	40,00
Driftskostnader total *	262,00	244,00	384,00	562,00
Avhjälpande underhåll	31,00	14,00	52,00	100,00
Planerat underhåll	65,00	40,00	125,00	293,00
Hyresnivå hyresrätt kr/kvm		711,00	1 116,00	1 825,00
Årsavgifter Stampgatan	505,00 kr/kvm			

Förklaringar

Med lågvärde (10 %) avses det värde som 10 % av det insamlade materialet ligger under.

Med medianvärde (50 %) avses det värde som storleksmässigt ligger i mitten av det insamlade materialet d v s hälften av värdena ligger under medianvärdet och hälften ligger över.

Med högvärde (90 %) avses det värde som 90 % av det insamlade materialet ligger under.

***Observera driftskostnader total utgör inte summa av ovanstående kostnadslag.**

Källa REPAB Årskostnader Bostäder 2021