



ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Vörten



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till val vid föreningsstämma den 16 maj 2019 i HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborg.

Valberedningen har sökt kandidater för förtroendeuppdrag dels genom föreningens hemsida sedan början av december dels genom månadsbrev. Ingen medlem har på egen hand anmält sitt intresse.

1. Val av ordförande för stämman

Valberedningen föreslår Bo Gustafsson (lgh 47)

2. Val av två protokolljusterare

Valberedningen föreslår Jacqueline Morasco och Bo-Christer Boberg

3. Val av styrelse

Tony Ivarsson har på egen begäran valt att lämna styrelsen då han kommer vistas på varmare breddgrader under en stor del av verksamhetsåret. Han lämnar även uppdraget som styrelseordförande. Tony Ivarsson som invaldes i styrelsen 2015.

John Thunberg som invaldes i styrelsen 2017 lämnar sitt uppdrag då han flyttar från föreningen.

Ledamöter vars mandattid löper ut först om 1 år:

Göran Jennfors	invald 2018	Adisa Ivankovic	Invald 2018
Jakob Österberg	invald 2005		

I tur att avgå bland kvarvarande ledamöter är:

Irena Åberg	invald 2001
Kajsa von Oldenskiöld	invald 2002

Valberedningen föreslår att Charlotte Bornheim och Joakim Grunditz som nya ledamöter i styrelsen.

Charlotte Bornheim är gymnasieekonom och har stor erfarenhet sedan många år av ekonomisk förvaltning för medelstora och mindre företag men även av bostadsrättsföreningar. Hon har även deltagit i olika sammanhang i styrelser för företag såväl som bostadsrättsföreningar. Charlotte är 57 år och har bott i föreningen sedan mars 2018.

Joakim Grunditz är utbildad fastighetsekonom från Universitet i Malmö och Hawaii Pacific University. Joakim arbetar sedan flera år tillbaka på Colliers med fastighetstransaktioner för stora och medelstora företag. Han är 34 år. Flyttade hit i maj 2018.

Valberedningen föreslår följande val till styrelse för en mandatperiod på 2 år:

Irena Åberg	Omval
Kajsa von Oldenskiöld	Omval
Charlotte Bornheim	Nyval
Joakim Grunditz	Nyval

Under ett antal år har styrelsen enbart bestått av ordinarie ledamöter. Valberedningen föreslår nu att styrelsen utökas med en suppleant. Enligt stadgarna kan styrelsen innehålla suppleanter dock högst fyra stycken. Syftet är att underlätta arbetet för övriga styrelseledamöter samt ha en viss beredskap vid eventuella förhinder inom styrelsen.

Valberedningen föreslår Björn Villing som suppleant med en mandatperiod om ett (1) år. Björn är 52 år och utbildad högskoleingenjör inom el. Han arbetar just nu på Volvo AB i USA och har f.n. dubbelt boende. Fram i sommar kommer han emellertid vara permanent stationerad i Göteborg. Björn har även under en period varit verksam som byggnadsarbetare. Björn har varit bosatt i föreningen sedan juni 2017.

5. Val av styrelseordförande

Valberedningen föreslår Jakob Österberg som ny styrelseordförande för en mandattid på ett år. Jakob har varit med i styrelsen sedan 2005. Han är företagsekonom och är delägare i ett antal fastighetsbolag.

6. Val av ordinarie revisorer

Valberedningen föreslår omval av Björn Rosengren med en mandattid på ett 1 år. En revisor utses av HSB:s Riksförbund

7. Val av revisorssuppleant

Valberedningen föreslår Bo-Charter Boberg med en mandattid på 1 år.

8. Val av representanter till HSB:s fullmäktige:

Valberedningen föreslår styrelsens ordförande som ordinarie representant och vice ordförande som ersättare.

Göteborg den 30 mars 2019

VALBEREDNINGEN

Klas Andersson (lgh 32)
Tel 031-15 87 50

Peter Mattson (lgh 49)
Tel 031-15 17 18

FÖRSLAG

Valberedningens förslag till arvoden för förtroendevalda vid HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborgs föreningsstämma den 16 maj 2019

Enligt koden för bostadsrättsföreningar skall valberedningen föreslå arvoden till förtroendevalda. Valberedningen lämnar följande förslag:

Styrelsearvode

Arvodet till styrelsen baseras på inkomstbasbeloppet istället för prisbasbeloppet. Inkomstbasbeloppet följer inkomstutvecklingen i Sverige medan prisbasbeloppet följer prisutvecklingen.

Valberedning föreslår att styrelsearvodet skall utgå som tidigare med 1,45 inkomstbasbelopp. Styrelsearvodet under 2018 uppgick till 90.600 (1,45*62.500) Arvodet för 2019 skulle därmed uppgå till 93.400 (1,45* 64.400) att fördela inom sig.

Sammanträdesersättning föreslås utgå med 400 kr för protokollfört styrelsemöte vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Ersättning för faktisk förlorad arbetsförtjänst föreslås utgå som tidigare efter intyg från arbetsgivaren om vilket löneavdrag som har gjorts.

Valberedningen föreslår oförändrad ersättning om totalt 20.000 kr till den/de som kommer att utföra delar av en förvaltares arbetsuppgifter. Styrelsens ordförande fördelar arvodet och kan om så önskas konsultera valberedningen.

Speciell ersättning för hantering och uppdatering av låssystemet jämte debitering för gästrum och lokal föreslås utgå med 5.000 kr vilket är oförändrat jämfört med tidigare år.

Revisor

Valberedningen föreslår ett arvode om 2.000 (2.000kr)

Göteborg den 30 mars 2019

VALBEREDNINGEN

Klas Andersson (lgh 32)
Tel 031-15 87 50

Peter Mattson (lgh 49)
Tel 031-15 17 18



Org Nr: 716443-9627

Styrelsen för HSB Brf Vörten i Göteborg

Org.nr: 716443-9627

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening Vörten i Göteborg**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Stampen 26:3 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 89 stycken lägenheter, två stycken verksamhetslokaler, 45 stycken parkeringsplatser för bil och fyra stycken parkeringsplatser för motorcykel.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Total lägenhetsyta uppgår till 7360 kvadratmeter.

Totala lokalytan är 142 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Eva Rodhes gata 10, Adler Salvius gata 1, 3 och 5 samt Barnhusgatan 11 och 13.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 89 st bostäder fördelar sig enligt följande:

39 st 2 r o k

24 st 3 r o k

20 st 4 r o k

6 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade och uppgår i genomsnitt till cirka 797 kr per kvadratmeter. Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna fortsatt oförändrade.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- 2 av 5 hissar har bytts ut mot nya med automatiska dörrar, nya hisskorgar och schaktplacerade maskiner. Övriga 3 hissar byttes ut föregående år. Föreningen har därmed endast hissar av nyare modell.
- Förebyggande stamspolning

Under året har följande reparationer gjorts

- Ett antal träd har fällts på gården och övrig vegetation har beskurits kraftigt i syfte att öka ljusinsläpp och minska påverkan från rötterna.
- Kraftig beskärning av träd på Adler Salvius gata har gjorts, samt ny trädbelysning
- Fjäderbyte på yttre garageport

Under året har följande investeringar gjorts

- Investerat i säkerhet, förstärkning av lås samt kameraövervakning

I övrigt bedömer styrelsen att inga övriga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen utreder förnärvarande möjligheterna till byte av lägenhetsdörrar och ett nytt bokningssystem för bokning av gemensamma faciliteter såsom tvättstuga, gästlägenheter och dylikt. Styrelsen bedömer att dessa projekt kan ske inom ramen för avsatta medel via underhållsplanen.

Styrelsen undersöker också möjligheterna att installera laddstolpar för elbilar i garage, i enlighet med fastställd vision om ett attraktivt boende av hög kvalitet inom ramen för en stabil ekonomi och hållbar miljö.

Vidare bedömer styrelsen att lägenheternas månadsavgifter kommer att vara oförändrade, samt att övrig ekonomisk utveckling kommer att ligga i linje med tidigare år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2018. I stämman deltog 39 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 29/11 2018 med 34 medlemmar. Ärenden på extrastämman var investering av laddstolpar för el-laddning.

Föreningen hade vid årets början 142 medlemmar samt vid årets slut 140.

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tony Ivarsson	ordförande
Irena Åberg	vice ordförande
Adisa Ivankovic	sekreterare
Kajsa von Oldenskiöld	ledamot
Jakob Österberg	ledamot
John Thunberg	ledamot
Göran Jennfors	ledamot
Magnus Löfling	ledamot, utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tony Ivarsson (ordförande), Irena Åberg (vice ordförande), Kajsa von Oldenskiöld och John Thunberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen haft en planeringskonferens och arbetat med utvärdering av styrelsearbetet, i syfte att förbättra styrelsenarbetet.

Firmatecknare har varit Tony Ivarsson, Irena Åberg, Adisa Ivankovic och Jakob Österberg, två i förening.

Revisorer har varit Björn Rosengren med Bo Gustavsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Tony Ivarsson och Irena Åberg.

Valberedning har varit Peter Mattson och Klas Andersson valda av stämman.

Representanter i Prippska Tomtens samfällighetsförening har varit Peter Mattson med Tony Ivarsson som ersättare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 765	6 590	6 672	6 688	6 703
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	-3 162	708	-1 395	720
Balansomslutning, tkr	86 950	86 626	89 451	88 829	90 526
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	797	797	797	797	797
Underhållsfond, tkr	2 842	2 959	6 239	5 791	5 202
Soliditet i %	26	26	29	28	29
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	36	36	36	49	49
Belåning kr/m ²	8 505	8 505	8 505	8 505	8 519
Räntekostnad kr/m ²	71	121	143	200	252
Avsättning underhållsfond kr/m ²	99	214	200	159	359

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	12 958 334	0	0	12 958 334
Upplåtelseavgifter	3 260 192	0	0	3 260 192
Fond för yttre underhåll	2 959 022	850 000	-967 407	2 841 615
S:a bundet eget kapital	19 177 548	850 000	0	19 060 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 416 463	-4 013 808	967 407	3 370 063
Årets resultat	-3 163 808	3 163 808	123 924	123 924
S:a ansamlad vinst	3 252 656	-850 000	1 091 331	3 493 987
S:a eget kapital	22 430 204	0	123 924	22 554 128

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 725 000 kr samt disposition ur med 1 692 407 kr vilket motsvarar under året utfört underhåll.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018-05-16 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 370 063
Årets resultat	<u>123 924</u>
	3 493 987

Styrelsen föreslår följande disposition:

- Att till balanserat resultat föra: 3 493 987 kr.

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.

**HSB Brf Vörten i Göteborg**

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 765 194	6 590 035
Övriga rörelseintäkter	Not 2	184 422	143 866
Summa rörelseintäkter		6 949 616	6 733 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 015 188	-2 712 862
Underhållskostnader	Not 4	-1 692 407	-4 755 028
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 731	-301 991
Personalkostnader	Not 6	-197 012	-198 107
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 040 230	-1 044 364
Summa rörelsekostnader		-6 302 567	-9 012 352
Rörelseresultat		647 048	-2 278 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 465	9 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-530 589	-895 029
Summa finansiella poster		-523 124	-885 356
Årets resultat		123 924	-3 163 808

Cd

**HSB Brf Vörten i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 78 637 626 79 626 696

Inventarier

Not 12 255 106 268 666

78 892 732 79 895 361*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 3 500 3 500

3 500 3 500

Summa anläggningstillgångar

78 896 232 **79 898 861****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 115 6 914

Övriga fordringar

Not 15 7 415 309 3 332 732

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 119 336 241 278

7 535 760 3 580 924

Kortfristiga placeringar

Not 17 0 3 000 000

Kassa och bank

518 468 145 756

Summa omsättningstillgångar

8 054 228 **6 726 680****Summa tillgångar****86 950 460** **86 625 541**



Org Nr: 716443-9627

HSB Brf Vörten i Göteborg

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 218 526	16 218 526
Underhållsfond	<u>2 841 615</u>	<u>2 959 022</u>
	19 060 141	19 177 548
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 370 063	6 416 463
Årets resultat	<u>123 924</u>	<u>-3 163 808</u>
	3 493 987	3 252 656
Summa eget kapital	22 554 128	22 430 204
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 23 000 000	62 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 39 600 000	0
Leverantörsskulder	248 300	550 730
Skatteskulder	12 214	11 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 195 280	95 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 340 537</u>	<u>938 200</u>
	41 396 331	1 595 337
Summa skulder	64 396 331	64 195 337
Summa Eget kapital och skulder	86 950 460	86 625 541

ed

**HSB Brf Vörten i Göteborg**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	123 924	-3 163 808
Avskrivningar	1 040 230	1 044 364
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 164 154	-2 119 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	127 752	-126 298
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	200 994	338 472
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 492 900	-1 907 270
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-37 600	-262 724
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-37 600	-262 724
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder*	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	1 455 300	-2 169 994
Likvida medel vid årets början	6 415 662	8 585 655
Likvida medel vid årets slut	7 870 962	6 415 662

*De kortfristiga lånen till kreditinstitut är inte medräknade här då det rör sig om en omklassificering mellan åren.

cl



HSB Brf Vörten 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. 5% per år för dörrstängare och 10% per år för pergolaarmatur.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 37 086 693 kr (37 086 693 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB Brf Vörten i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 853 006	5 869 572
	Hyror	817 369	633 774
	Elintäkter	327	3 925
	Övriga intäkter	94 492	82 764
		6 765 194	6 590 035
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	184 422	143 866
	<i>*Varav exceptionella intäkter, försäkringsersättning</i>	<i>150 684</i>	<i>100 000</i>
	<i>Ersättning från Kone gällande porttelefon</i>	<i>0</i>	<i>29 748</i>
	<i>Ersättning från Kone gällande försenad hissinstallation</i>	<i>25 000</i>	<i>0</i>
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	481 462	417 518
	Reparationer	676 359	594 003
	El	342 656	283 504
	Uppvärmning	466 699	437 140
	Vatten	209 029	203 149
	Sophämtning	242 965	232 486
	Övriga avgifter	168 009	139 024
	Förvaltningsarvoden	230 704	211 190
	Övriga driftskostnader	197 304	194 848
		3 015 188	2 712 862
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	86 694	0
	Transport	1 597 500	2 643 125
	Byggnad utvändigt	8 213	2 042 903
	Utrustning	0	69 000
		1 692 407	4 755 028
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetskatt	167 773	165 815
	Medlemsavgifter	32 700	32 700
	Övriga externa kostnader	157 258	103 476
		357 731	301 991
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	114 385	117 400
	Sammanträdesersättningar	33 600	29 600
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	5 524	0
	Sociala kostnader	41 503	37 809
	Kurser och konferenser	0	11 298
		197 012	198 107
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	895 195	918 093
	Markanläggningar	93 875	93 875
	Inventarier	51 160	32 396
		1 040 230	1 044 364
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	18
	Övriga ränteintäkter	7 465	9 655
		7 465	9 673

ed



HSB Brf Vörten i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	525 112	889 807
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	126
	Övriga finansiella kostnader	5 477	5 096
		530 589	895 029
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	123 924	-3 163 808
	Avsättning underhållsfond	-725 000	-725 000
	Förslag till extra avsättning underhållsfond	0	-850 000
	Disposition underhållsfond	1 692 407	4 755 028
	Resultat efter underhållspåverkan	1 091 331	16 220

cd



HSB Brf Vörten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	82 054 901	82 054 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 054 901	82 054 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 663 830	-11 745 737
Årets avskrivningar	-895 195	-918 093
Utgående avskrivningar	-13 559 025	-12 663 830
Bokfört värde byggnader	68 495 876	69 391 071
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 689 250	1 689 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 689 250	1 689 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-394 625	-300 750
Årets avskrivningar	-93 875	-93 875
Utgående avskrivningar	-488 500	-394 625
Bokfört värde markanläggningar	1 200 750	1 294 625
Bokfört värde mark	8 941 000	8 941 000
Bokfört värde byggnader och mark	78 637 626	79 626 696
Taxeringsvärde för Stampen 26:3		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	4 300 000	4 300 000
	85 300 000	85 300 000
Mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Mark - lokaler	578 000	578 000
	90 578 000	90 578 000
Taxeringsvärde totalt	175 878 000	175 878 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	620 875	527 385
Årets investeringar	37 600	262 724
Årets utrangeringar	-77 474	-169 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 001	620 875
Ingående avskrivningar	-352 209	-489 047
Årets avskrivningar	-39 916	-32 396
Årets utrangeringar	66 230	169 234
Utgående avskrivningar	-325 895	-352 209
Bokfört värde	255 106	268 666
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i SCB	3 000	3 000
	3 500	3 500

ed



HSB Brf Vörten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 115	3 008			
Övriga kundfordringar	0	3 906			
	1 115	6 914			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 352 494	3 269 906			
Skattekonto	62 815	62 826			
	7 415 309	3 332 732			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	113 686	101 514			
Upplupna intäkter	5 650	139 764			
	119 336	241 278			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplacering	0	3 000 000			
	0	3 000 000			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788758703	1,05%	2020-01-15	10 000 000	0
Nordea	39788820018	0,83%	2020-01-22	13 000 000	0
				23 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 600 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				76 725 000	76 725 000
Varav frigjorda				11 321 000	0
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788791042	0,75%	2019-09-11	10 000 000	0
Nordea	39788791069	0,65%	2019-11-13	10 000 000	0
Stadshypotek	453812	0,38%	2019-09-30	9 600 000	0
Stadshypotek	464314	0,38%	2019-11-25	10 000 000	0
				39 600 000	
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				27 930	0
Arbetsgivaravgifter				26 142	0
Inre fond				50 242	50 242
Ovriga kortfristiga skulder				90 966	45 092
				195 280	95 334

ed



HSB Brf Vörten i Göteborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 592	102 979
Övriga upplupna kostnader	718 704	311 794
Förutbetalda hyror och avgifter	573 241	523 427
	1 340 537	938 200

Göteborg 8/21 2019

.....
Adisa Ivankovic
.....
Göran Jennfors
.....
Irena Iwgnicka Aberg
.....
Jakob Osterberg
.....
John Thunberg
.....
Kajsa von Oldenskiöld
.....
Magnus Löfling
.....
Tony Ivarsson

Vår revisionsberättelse har 2019-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Björn Rosengren
Av föreningen vald revisor
.....
Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vörten i Göteborg,
org.nr. 716443-9627

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vörten i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 9 14 2019



Carina Eriksson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Björn Rosengren

Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Vi vill erbjuda medlemmarna ett attraktivt boende av hög kvalitet inom ramen för en stabil ekonomi och hållbar miljö.

Vi vill också skapa gemenskap genom socialt stimulerande aktiviteter och anläggning till gagn för alla boende.

DET GODA BOENDET

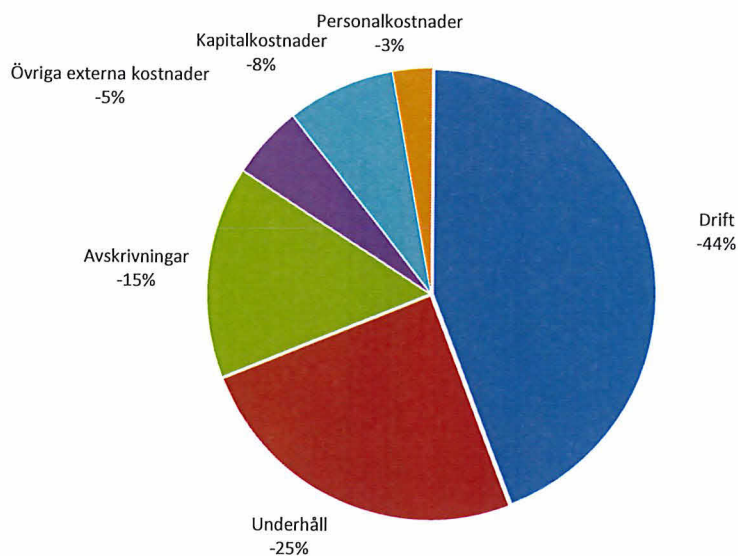
I syfte att utveckla främja det goda boendet har föreningen haft fjorton medlemsaktiviteter i form av after work, pubaftnar, höstfest, loppis, nyårsfirande etc, vilka har varit mycket uppskattade.

Föreningen anordnade två städdagar med lunch samt ett 30-års firande av föreningen som gav uppskattad samvaro.

Studie- och fritidsverksamhet drivs tillsammans med övriga HSB-föreningar på Prippska Tomten. Under året har de boende kunnat delta i läsecirkel, studiebesök och utflykter.



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

