



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Årsredovisning 2019



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Friggagatan i Göteborg
Org. nr: 716409-5940

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ÅR 2019

VERKSAMHETEN

Mål och Visioner

Bostadsföreningen HSB Brf Friggagatan är ett privat bostadsföretag, som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Vår förening skall drivas, så att medlemmarnas intressen tas till vara på både kort och lång sikt. Vi som bor här skall tillförsäkras en så god miljö och boendestandard som de yttre förutsättningarna tillåter. Samtidigt skall fastigheten förvaltas, så att medlemmarnas investering i sitt boende behåller sitt värde långsiktigt.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar två flerfamiljshus uppförda 1983 med fastighetsbeteckningen Stampen 13:31. Husen rymmer 202 lägenheter med en yta på totalt 15 535 m², sex affärslokaler samt en lokal för förskola. Till medlemmarnas förfogande finns dessutom ett gästrum, en samlingslokal och ett motionsrum med bastu. I ett garage under gårdsplanen finns 101 platser för personbilar och ett 10-tal platser för mc och moped. I källarplanet finns också medlemmarnas lägenhetsförråd, samt fyra tvättstugor. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Under 2019 har 2 lägenheter överlåtit och 16 försäljningar av lägenheter genomförts till ett genomsnittsvärde av 50 871 kr per m² lägenhetsyta ca. + 6 %. (2018 - 10,5 %) (2017 +19,6%) Vår fastighet tillhör de centrala delarna av Göteborg och staden har de senaste åren satsat betydande resurser på att rusta upp gator och trafikmiljö i området. Friggagatan och Odinsgatan har byggts om till enfiliga gator med breda trottoarer, cykelväg och trädplantering.

Odinsplatsen har byggts om till en park med spegeldamm och parksoffor. Med 10 minuters promenadavstånd till centrum utgör vår fastighet idag en mycket attraktiv boendemiljö.

nr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året slutfördes utbytet av samtliga fönster och balkongdörrar i föreningen. De befintliga mörkbruna 1444 fönstren och 209 balkongdörrarna, som suttit sedan huset färdigställdes 1983, ersattes av 1045 nya vita fönster och 209 dörrar. Arbetet påbörjades i november 2018 och slutfördes i maj 2019. Projektet har finansierats av föreningens, för ändamålet fonderade medel och har inte påverkat medlemmarnas årsavgifter.

Förutom det normala underhållsarbetet kan följande åtgärder och händelser som genomförts 2019 också nämnas:


- Fortsatt byte av belysning i källare.
- Ny belysning i valvet på gårdshuset.
- Enkät om intresse för elbilsparkering genomfördes.
- Klart med nya stadgar hos Bolagsverket.
- Container för grovsopor har tillhandahållits våra medlemmar 5 gånger under året.
- Korvgrillning på gården.
- Besiktning av lekplatser genomförd.
- OVK (kontroll av ventilation) påbörjades i november.
- Inspektion av horisontella rör i affärslokalerna.
- Brandinformation till medlemmarna kompletterat med anslag i entréer.
- Checklista för sopsortering har tillhandahållits alla medlemmar.
- Vårt medlemsblad Friggainfo har utkommit 4 gånger under året.
- Föreningen hade en informell glöggkväll i december i Friggasalen.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma 2019 avhölls den 16 maj på Nya Ullevi med 40 deltagare, varav 34 var röstberättigade medlemmar.

Vid årets slut 2019 (2018) hade föreningen 284 (282) medlemmar.

Föreningsexpeditionen har bemannats av vår förtroendeman Jan Olderin och varit öppen för besök på tisdagar mellan kl. 10 – 11 samt 18 – 19. Våra fastighetsskötare från GFS har under året ansvarat för den nödvändiga dagliga skötseln av fastighet och gård.

Vårt gästrum har under året bokats 114 nätter och Friggasalen har varit uthyrd vid 129 tillfällen. 

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden och bestått av

Annett Bawel	ordförande
Agneta Sundman	vice ordförande, ekonomi
Ulf Selstam	sekreterare/webmaster
Ingemar Sjöstedt	ledamot
Carl Bergström	ledamot
Lars Nilsson	ledamot
Arne Holgersson	ledamot
Max Rasper	ledamot
Kajsa von Oldenskiöld	ledamot utsedd av HSB Göteborg

Firmatecknare har varit Annett Bawel, Agneta Sundman, Ingemar Sjöstedt och Carl Bergström, två i förening. Vid ordinarie föreningsstämma 2020 går mandattiden ut för Annett Bawel, Ingemar Sjöstedt, Carl Bergström och Agneta Sundman.

Föreningens revisorer har bestått av Jim Posio med Per Anders Berg som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valkommitté inför stämman 2020 har bestått av Jan Olderin och Terje Löberg.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Annett Bawel med övriga i styrelsen som suppleanter.

Ekonomi

Styrelsen har ambitionen, att i enlighet med vår underhållsplan, successivt reservera egna medel för kommande underhåll och renoveringar. För detta ändamål har vi bl.a. utnyttjat den nuvarande låga räntan och omförhandlat våra lån till fördelaktiga nivåer. Även det fina läget av våra butikslokaler har gett oss möjligheter till ökade inkomster genom omförhandlingar av hyror. Vår ekonomi är i gott skick och våra årsavgifter kan därför bibehållas oförändrade.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	12 429	12 292	11 964	11 715	11 244
Resultat efter finansiella poster tkr	-5 411	705	3 537	2 584	1 372
Balansomslutning tkr	109 685	116 757	115 383	112 878	109 606
Årsavgift för lgh kr/ m ²	600	600	600	600	600
Fond yttre underhåll tkr	4 683	11 304	8 018	5 911	4 648
Antal sålda lgh	16	18	12	10	15
Snittpris sålda lgh kr/m ²	50 871	48 069	53 689	44 890	42 593
Soliditet i %	25	28	28	26	24

ML

FÖRÄNDRINGAR I 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	12 907 519	0	0	12 907 519
Upplåtelseavgifter	5 730 000	0	0	5 730 000
Fond för yttre underhåll	11 304 373	382 742	-7 004 080	4 683 035
S:a bundet eget kapital	29 941 892	382 742	-7 004 080	23 320 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 596 121	321 951	7 004 080	9 922 152
Årets resultat	704 693	-704 693	-5 410 581	-5 410 581
S:a ansamlad vinst/förlust	3 300 814	-382 742	1 593 499	4 511 571
S:a eget kapital	33 242 706	0	-5 410 581	27 832 125

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 900 000 kr samt disposition ur med 9 904 080 kr.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat.

Enligt de nya stadgar som antogs under 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 922 152
Årets resultat	<u>-5 410 581</u>
	4 511 571

Styrelsen föreslår följande:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Att till balanserat resultat föra	<u>3 511 571</u>
	4 511 571

nr



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 429 121	12 291 899
Övriga rörelseintäkter	Not 2	84 842	146 428
Summa rörelseintäkter		12 513 963	12 438 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 626 333	-4 659 029
Underhållskostnader	Not 4	-9 904 080	-3 517 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 388	-562 166
Personalkostnader	Not 6	-715 693	-738 845
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 452 807	-1 454 702
Summa rörelsekostnader		-17 299 301	-10 932 000
Rörelseresultat		-4 785 339	1 506 327
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 740	21 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-629 982	-822 885
Summa finansiella poster		-625 242	-801 634
Årets resultat	Not 10	-5 410 581	704 693

m



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 93 680 646 95 133 453

Inventarier

Not 12 15 701 15 70193 696 347 95 149 154*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 14 4 000 000 4 000 0004 000 500 4 000 500

Summa anläggningstillgångar

97 696 847 99 149 654

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 15 24 239 4 317

Övriga fordringar

Not 16 8 724 127 14 344 029

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 364 573 348 3769 112 939 14 696 722

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 000 000 2 000 000

Kassa och bank

875 130 910 904

Summa omsättningstillgångar

11 988 069 17 607 626**Summa tillgångar****109 684 917 116 757 281** m



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 637 519

18 637 519

Underhållsfond

4 683 035

11 304 373

23 320 55429 941 892*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 922 152

2 596 121

Årets resultat

-5 410 581704 693

4 511 571

3 300 814

Summa eget kapital

27 832 125**33 242 706**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

78 734 121

79 217 491

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

420 400

294 460

Leverantörsskulder

393 759

994 594

Skatteskulder

66 131

35 697

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

131 276

287 435

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

2 107 1062 684 898

3 118 671

4 297 084

Summa skulder

81 852 792**83 514 575****Summa Eget kapital och skulder****109 684 917****116 757 281**

30



HSB Brf Friggagatan 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 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 56 156 350 kr (56 156 350 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en förtroendeman anställd under året. *m*



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 327 048	9 322 229
Hyror	3 091 747	2 954 830
Övriga intäkter	10 326	14 840
	12 429 121	12 291 899
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	84 842	146 428
<i>*Varav försäkringsersättning</i>	<i>59 286</i>	<i>140 018</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	695 271	699 560
Reparationer	659 116	783 192
El	478 343	476 597
Uppvärmning	1 137 716	1 256 152
Vatten	442 961	375 700
Sophämtning	578 567	436 731
Ovriga avgifter	194 956	194 056
Förvaltningsarvoden	334 080	321 753
Övriga driftskostnader	105 324	115 289
	4 626 333	4 659 029
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	13 125	0
VVS	101 078	76 466
Byggnad utvändigt	9 722 200	3 440 793
Utrustning	67 677	0
	9 904 080	3 517 258
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	474 154	428 364
Medlemsavgifter	66 600	66 600
Övriga externa kostnader	59 634	67 202
	600 388	562 166
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	189 200	182 000
Sammanträdesersättningar	68 250	65 250
Revisorsarvode	5 676	5 483
Valberedning	7 095	6 870
Löner och andra ersättningar	40 350	78 091
Sociala kostnader	91 696	85 321
	402 268	423 015
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	272 644	271 209
Sociala kostnader	29 681	44 370
Pensionskostnader och förpliktelser	11 100	250
	313 425	315 829
	715 693	738 845
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 380 724	1 380 724
Markanläggningar	72 083	72 083
Inventarier	0	1 895
	1 452 807	1 454 702



Org Nr: 716409-5940

HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	4 740	21 251
	4 740	21 251
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	627 862	821 235
Övriga finansiella kostnader	2 120	1 650
	629 982	822 885
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-5 410 581	704 693
Avsättning till underhållsfond	-2 900 000	-2 900 000
Extra avsättning underhållsfond	-1 000 000	-1 000 000
Disposition ur underhållsfond	9 904 080	3 517 258
Resultat efter underhållspåverkan	593 499	321 951



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 219 182	95 219 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 219 182	95 219 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 165 731	-17 785 007
Årets avskrivningar	-1 380 724	-1 380 724
Utgående avskrivningar	-20 546 455	-19 165 731
Bokfört värde byggnader	74 672 727	76 053 451
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 912 500	1 912 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 912 500	1 912 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-432 498	-360 415
Årets avskrivningar	-72 083	-72 083
Utgående avskrivningar	-504 581	-432 498
Bokfört värde markanläggningar	1 407 919	1 480 002
Bokfört värde mark	17 600 000	17 600 000
Bokfört värde byggnader och mark	93 680 646	95 133 453
Taxeringsvärde för Stampen 13:31		
Byggnad - bostäder	182 000 000	169 000 000
Byggnad - lokaler	14 200 000	12 600 000
	196 200 000	181 600 000
Mark - bostäder	244 000 000	182 000 000
Mark - lokaler	5 400 000	3 229 000
	249 400 000	185 229 000
Taxeringsvärde totalt	445 600 000	366 829 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	218 474	218 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 474	218 474
Ingående avskrivningar	-202 773	-200 878
Årets avskrivningar	0	-1 895
Utgående avskrivningar	-202 773	-202 773
Bokfört värde	15 701	15 701
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
Kapitalförsäkring Folksam <i>Försäkringskapital per 2019-12-31 är 5 004 689</i>	4 000 000	4 000 000
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	24 239	4 317
	24 239	4 317
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 612 929	14 234 110
Skattekonto	111 198	109 131
Övrigt	0	788
	8 724 127	14 344 029
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	364 562	348 168
Upplupna intäkter	11	208
	364 573	348 376



HSB Brf Friggagatan i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	2 000 000
					2 000 000

Fastränteplacering	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788449638	1,48%	2020-04-15	29 850 000	150 000
Stadshypotek	480088	0,37%	2020-01-30	24 429 178	144 460
Stadshypotek	480090	0,37%	2020-01-30	12 344 343	0
Stadshypotek	512662	0,37%	2020-06-29	12 531 000	125 940
				79 154 521	420 400

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **78 734 121**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 77 052 521

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	94 329 000	94 329 000
Varav frigjorda	30 000	30 000

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **420 400** **294 460**

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 864	12 044
Arbetsgivaravgifter	2 266	8 382
Mervärdesskatt	126 146	147 009
Övriga kortfristiga skulder	0	120 000
	131 276	287 435

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	115 849	116 533
Övriga upplupna kostnader	783 749	1 465 831
Förutbetalda hyror och avgifter	1 207 508	1 102 534
	2 107 106	2 684 898

Göteborg 20, 4 2020

Agneta Sundman

Annett Bawel

Arne Holgersson

Carl Bergström

Ingemar Sjöstedt

Kajsa von Oldenskiöld

Lars Nilsson

Max Rasper

Ulf Selstam

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

Jim Posio

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Friggagatan i Göteborg, org.nr. 716409-5940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

M

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 Friggagatan i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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:

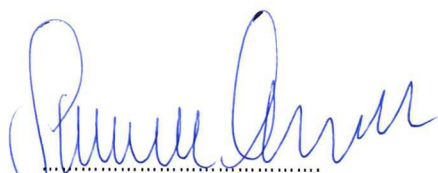
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 4/5 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jim Posio
Av föreningen vald revisor