



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Kvartetten



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9152

Styrelsen för Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Org.nr: 757200-9152

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening KVARTETTEN i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckningen är Rud 3:3, med adress Fiolgatan 4–10.

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2021-03-27.

De fyra höghusen har sammanlagt 268 lägenheter med en total lägenhetsyta på 17 863 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 268 bostäder fördelar sig enligt följande:

| | |
|--------|---------------|
| 22 st | 1 rum och kök |
| 100 st | 2 rum och kök |
| 94 st | 3 rum och kök |
| 48 st | 4 rum och kök |
| 4 st | 5 rum och kök |

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret genomfördes en höjning av avgifterna med 3 % vilka då uppgår till 788 kr/kvm och år. Från och med den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 2 %.

Rivning av takens betongkonsoler samt renovering av tak och fasader har pågått och avslutats under verksamhetsåret.

Relining av husens avloppsledningar från källarplan och ut i markområdet har genomförts.

Energideklarationen är genomförd och är godkänd.

Göteborg Park och Natur har övertagit skötseln av lekplatsen fr.o.m 1 januari 2019.

Föreningens totala egna kapital är negativt, styrelsen ser dock att det finns ett övervärde i föreningens byggnader på 104 MSEK jämfört med taxeringsvärdet. Samtidigt pekar styrelsens budget för kommande år på att underskottet kommer att återhämtas och att det totala egna kapitalet kommer att återställas under kommande år. Det här förklarar även den negativa soliditeten i flerårsöversikten.

W

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/11 2018. I stämman deltog 69 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 348 (343) medlemmar.

Under året har 28 (27) lägenheter överlåtits.

Styrelse

| | |
|------------------|------------------------|
| Henrik Bouvin | Ordförande |
| Gunilla Karlgren | Vice ordförande |
| Dag Rehnby | Sekreterare |
| Jan Elverdam | Ledamot |
| Marcus Nilsson | Ledamot |
| Richard Svensson | Ledamot |
| Otto Frost | Ledamot |
| Jeanette Holmén | Utsedd av HSB Göteborg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Henrik Bouvin, Gunilla Karlgren, Dag Rehnby och Richard Svensson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Elverdam, Dag Rehnby, Henrik Bouvin och Richard Svensson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Björn Wennerström med Tore Cervin som suppleant, valda av föreningen samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Jan Elverdam och Henrik Bouvin och med övriga som suppleanter utsedda av styrelsen.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Engvall och Gunilla Sargenius valda av stämman.

Musikvägens Parkeringsförening

Föreningens representanter har varit Henrik Bouvin (ordinarie) och Richard Svensson (suppleant). 

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Dag Rehnby.

Jan Elverdam och Britt-Marie Larsson har tagit del av förtroendemannaansvaret.

Studie- och Fritidsorganisatör

Studieorganisatör för verksamhetsåret har varit Dag Rehnby.

Miljöarbeten

För verksamhetsåret har Otto Frost och Marcus Nilsson varit miljöansvariga. 

FLERÅRSÖVERSIKT

| Resultat och ställning, tkr | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 14 549 | 14 089 | 13 637 | 13 236 | 13 057 |
| Resultat efter finansiella poster | -9 321 | -13 369 | 3 515 | 3 132 | 2 748 |
| Balansomslutning | 70 447 | 71 536 | 82 734 | 80 137 | 77 793 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 788 | 765 | 743 | 721 | 700 |
| Yttre underhållsfond (brf) | 0 | 1 070 | 12 970 | 9 936 | 6 815 |
| Yttre underhållsfond (p-för) | 2 268 | 2 122 | 2 130 | 1 990 | 1 988 |
| Soliditet | - 4 % | 9 % | 24 % | 20 % | 17 % |

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Dispos. av föregående års resultat stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 1 153 040 | 0 | 0 | 1 153 040 |
| Yttre fond (Brf Kvartetten) | 1 070 339 | 2 100 000 | -3 170 339 | 0 |
| Yttre fond (P-föreningen) | 2 121 893 | 0 | 146 224 | 2 268 117 |
| S:a bundet eget kapital | 4 345 272 | 2 100 000 | -3 024 115 | 3 421 157 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 15 470 359 | -15 468 731 | 3 024 115 | 3 025 743 |
| Årets resultat | -13 368 731 | 13 368 731 | -9 320 791 | -9 320 791 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | 2 101 628 | -2 100 000 | -6 296 676 | -6 295 048 |
| S:a eget kapital | 6 446 900 | 0 | -9 320 791 | -2 873 891 |

*Under året har avsättning till yttre fonden (Brf Kvartetten) gjorts med 2 450 000 kr samt disposition med 5 620 339 kr

Under året har avsättning till yttre fonden (P-föreningen) gjorts med 146 224 kr

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 3 025 743 |
| Årets resultat | <u>-9 320 791</u> |
| | -6 295 048 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -6 295 048 |
|---------------------|------------|

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.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse.


Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

| | | 2018-07-01 | 2017-07-01 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 14 548 397 | 14 088 508 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 215 084 | 252 782 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 763 481 | 14 341 290 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -6 090 782 | -5 927 489 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -14 221 838 | -18 036 926 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -500 391 | -479 454 |
| Personalkostnader | Not 6 | -572 959 | -483 709 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -1 576 433 | -1 576 433 |
| Summa rörelsekostnader | | -22 962 402 | -26 504 011 |
| Rörelseresultat | | -8 198 921 | -12 162 721 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 6 003 | 27 566 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 127 872 | -1 233 577 |
| Summa finansiella poster | | -1 121 869 | -1 206 011 |
| Årets resultat | Not 10 | -9 320 791 | -13 368 731 |

p


Hsb Brf Kvartetten i Göteborg
Balansräkning
2019-06-30
2018-06-30
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 57 057 316 58 633 749

Inventarier

Not 12 0 0

57 057 316 58 633 749

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 808 800

808 800

Summa anläggningstillgångar

57 058 124 58 634 549
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 601 5 575

Övriga fordringar

Not 15 6 650 908 6 250 991

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 693 708 560 798

7 345 217 6 817 364

Kortfristiga placeringar

Not 17 6 000 000 6 000 000

Kassa och bank

43 972 84 228

Summa omsättningstillgångar

13 389 188 12 901 592
Summa tillgångar
70 447 312 71 536 141

W


Hsb Brf Kvartetten i Göteborg
Balansräkning
2019-06-30
2018-06-30
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 153 040

1 153 040

Underhållsfond (Kvartetten)

0

1 070 339

Underhållsfond (P-föreningen)

2 268 117

2 121 893

3 421 157

4 345 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 025 743

15 470 359

Årets resultat

-9 320 791

-13 368 731

-6 295 048

2 101 628

Summa eget kapital

-2 873 891
6 446 899
Skulder
Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

67 484 219

58 434 219

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 300 000

1 037 500

Leverantörsskulder

2 679 285

609 887

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

83 336

84 542

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 774 362

4 923 093

5 836 984

6 655 022

Summa skulder

73 321 203
65 089 241
Summa Eget kapital och skulder
70 447 312
71 536 141


**Hsb Brf Kvartetten 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 95 år.

Markanläggning

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 40 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 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

1/2


Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

| Noter | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 14 076 636 | 13 667 340 |
| Hyror | 411 385 | 397 090 |
| Övriga intäkter | 60 376 | 24 078 |
| | 14 548 397 | 14 088 508 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Musikvägens P-förening | 193 565 | 170 344 |
| Intäkter för skötsel på allmän plats | 21 519 | 81 390 |
| Övrigt | 0 | 1 048 |
| | 215 084 | 252 782 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel | 616 550 | 523 314 |
| Lokalvård | 286 744 | 271 067 |
| Extra debitering Lokalvård | 110 120 | 96 907 |
| Hissbesiktning | 8 000 | 15 850 |
| Reparationer | 288 926 | 323 391 |
| El | 543 759 | 472 600 |
| Uppvärmning | 1 438 326 | 1 471 207 |
| Vatten | 411 639 | 382 807 |
| Sophämtning | 184 891 | 175 226 |
| Övriga avgifter | 215 237 | 204 084 |
| Förvaltningsarvoden | 381 171 | 391 458 |
| Tomträttsavgäld | 879 072 | 879 072 |
| Övriga driftskostnader | 726 348 | 720 506 |
| | 6 090 782 | 5 927 489 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| VVS | 324 363 | 806 718 |
| Byggnad utvändigt | 13 787 338 | 17 038 757 |
| Markytor | 49 387 | 16 838 |
| Styr och övervakning | 60 750 | 0 |
| Musikvägens P-förening | 0 | 174 613 |
| | 14 221 838 | 18 036 926 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 381 506 | 366 406 |
| Medlemsavgifter | 86 400 | 86 400 |
| Övriga externa kostnader | 32 485 | 26 648 |
| | 500 391 | 479 454 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 186 000 | 182 000 |
| Sammanträdesersättningar | 77 550 | 87 150 |
| Valberedningsarvode | 10 720 | 10 720 |
| Revisorsarvode | 11 000 | 11 000 |
| Löner och andra ersättningar | 60 287 | 6 950 |
| Sociala kostnader | 92 696 | 71 219 |
| Kurser och konferenser | 0 | 1 000 |
| | 438 253 | 370 039 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar, avser förtroendemän | 102 500 | 86 500 |
| Sociala kostnader | 32 206 | 27 170 |
| | 134 706 | 113 670 |
| | 572 959 | 483 709 |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 1 509 433 | 1 509 433 |
| Markanläggningar | 67 000 | 67 000 |
| | 1 576 433 | 1 576 433 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 6 003 | 27 566 |
| | 6 003 | 27 566 |




Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

| Noter | | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 1 124 462 | 1 229 524 |
| | Övriga finansiella kostnader | 3 410 | 4 053 |
| | | 1 127 872 | 1 233 577 |
| Not 10 | Årets resultat | | |
| | Redovisat resultat | -9 320 791 | -13 368 731 |
| | Avsättning underhållsfond (Brf Kvartetten) | -2 450 000 | -2 450 000 |
| | Förslag till extra avsättning underhållsfond (Brf Kvartetten) | 0 | -2 100 000 |
| | Avsättning underhållsfond (Musikvägens P-förening) | -146 224 | -146 224 |
| | Disposition underhållsfond (Brf Kvartetten) | 5 620 339 | 17 862 313 |
| | Disposition underhållsfond (Musikvägens P-förening) | 0 | 174 613 |
| | Resultat efter underhållspåverkan | -6 296 676 | -28 029 |




Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

| Noter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 87 468 229 | 87 468 229 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 87 468 229 | 87 468 229 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -30 109 794 | -28 600 361 |
| Årets avskrivningar | -1 509 433 | -1 509 433 |
| Utgående avskrivningar | -31 619 227 | -30 109 794 |
| Bokfört värde byggnader | 55 849 002 | 57 358 435 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 485 043 | 2 485 043 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 485 043 | 2 485 043 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 209 729 | -1 142 729 |
| Årets avskrivningar | -67 000 | -67 000 |
| Utgående avskrivningar | -1 276 729 | -1 209 729 |
| Bokfört värde markanläggningar | 1 208 314 | 1 275 314 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 57 057 316 | 58 633 749 |
| Taxeringsvärde för Rud 3:3 | | |
| Byggnad - bostäder | 160 000 000 | 132 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 836 000 | 471 000 |
| | 160 836 000 | 132 471 000 |
| Mark - bostäder | 142 000 000 | 75 000 000 |
| Mark - lokaler | 411 000 | 338 000 |
| | 142 411 000 | 75 338 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 303 247 000 | 207 809 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 318 256 | 318 256 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 318 256 | 318 256 |
| Ingående avskrivningar | -318 256 | -318 256 |
| Utgående avskrivningar | -318 256 | -318 256 |
| Bokfört värde | 0 | 0 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |
| 1 andel i HSB Göteborg Fonus | 208 | 200 |
| 1 andel i Musikvägen P-förening | 100 | 100 |
| | 808 | 800 |
| Not 14 Kundfordringar | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 601 | 5 575 |
| | 601 | 5 575 |
| Not 15 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 6 391 536 | 5 860 871 |
| Skattefordringar | 72 673 | 87 773 |
| Skattekonto | 184 521 | 298 432 |
| Fordran på HSB Göteborg | 0 | 1 048 |
| Handkassa | 2 178 | 2 867 |
| | 6 650 908 | 6 250 991 |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 666 788 | 504 441 |
| Upplupna intäkter | 3 730 | 2 549 |
| Avräkning Musikvägens P-förening | 23 190 | 53 808 |
| | 693 708 | 560 798 |




Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

| Noter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Not 17 Kortfristiga placeringar | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum |
| HSB Göteborg | 2019-05-03 | 2019-10-31 |
| HSB Göteborg | 2019-06-03 | 2019-11-30 |
| HSB Göteborg | 2019-03-19 | 2020-03-31 |
| HSB Göteborg | 2019-04-05 | 2020-04-30 |
| | Löptid | Ränta |
| | 6 mån | 0,25% |
| | 6 mån | 0,25% |
| | 12 mån | 0,30% |
| | 12 mån | 0,30% |
| | | 6 000 000 |
| Fastränteplacering | 6 000 000 | 6 000 000 |
| | 6 000 000 | 6 000 000 |

| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | | Nasta års amortering |
|--|-------------------|--------------|-------------|-------------------|--|-------------------------|
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv. datum | Belopp | | |
| Nordea | 39788676855 | 1,70% | 2020-04-15 | 5 887 500 | | 100 000 |
| Nordea | 39788826237 | 0,80% | 2020-04-15 | 6 067 500 | | 70 000 |
| Nordea | 39788890296 | 0,86% | 2019-07-10 | 3 000 000 | | 150 000 |
| SE-Banken Bolån | 31339995 | 1,34% | 2022-12-28 | 4 550 625 | | 127 500 |
| SE-Banken Bolån | 34014175 | 1,95% | 2023-09-28 | 10 147 500 | | 110 000 |
| SE-Banken Bolån | 34525811 | 2,82% | 2022-12-28 | 6 262 500 | | 130 000 |
| Stadshypotek | 166835 | 0,85% | 2019-08-06 | 5 797 866 | | 70 000 |
| Stadshypotek | 281570 | 1,78% | 2021-06-01 | 5 875 728 | | 150 000 |
| Stadshypotek | 474141 | 1,32% | 2023-12-30 | 6 295 000 | | 130 000 |
| Stadshypotek | 489857 | 1,16% | 2024-03-01 | 10 400 000 | | 150 000 |
| Stadshypotek | 504391 | 1,00% | 2024-06-01 | 4 500 000 | | 112 500 |
| | Vägd ränta | 1,47% | | 68 784 219 | | 1 300 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **67 484 219**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 284 219

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 69 214 700 69 214 700

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 1 300 000 | 1 037 500 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Not 20 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 44 280 | 44 971 |
| Arbetsgivaravgifter | 39 056 | 39 571 |
| | 83 336 | 84 542 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 229 466 | 246 469 |
| Ovriga upplupna kostnader | 345 585 | 3 462 598 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 199 311 | 1 214 026 |
| | 1 774 362 | 4 923 093 |

Göteborg 9 / 10 2019

Dag Rehnby

Gunilla Karlgren

Henrik Bouvin

Jan Elverdam

Jeanette Holmén

Marcus Nilsson

Otto Frost

Richard Svensson

Vår revisionsberättelse har 15 / 10 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Wennerström
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten i Göteborg, org.nr. 757200-9152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 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 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 revisorssed 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 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.

pu

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 Kvartetten i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionssed 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:

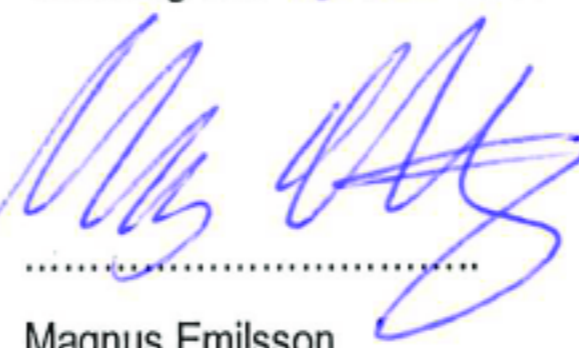
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 15/10 2019



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

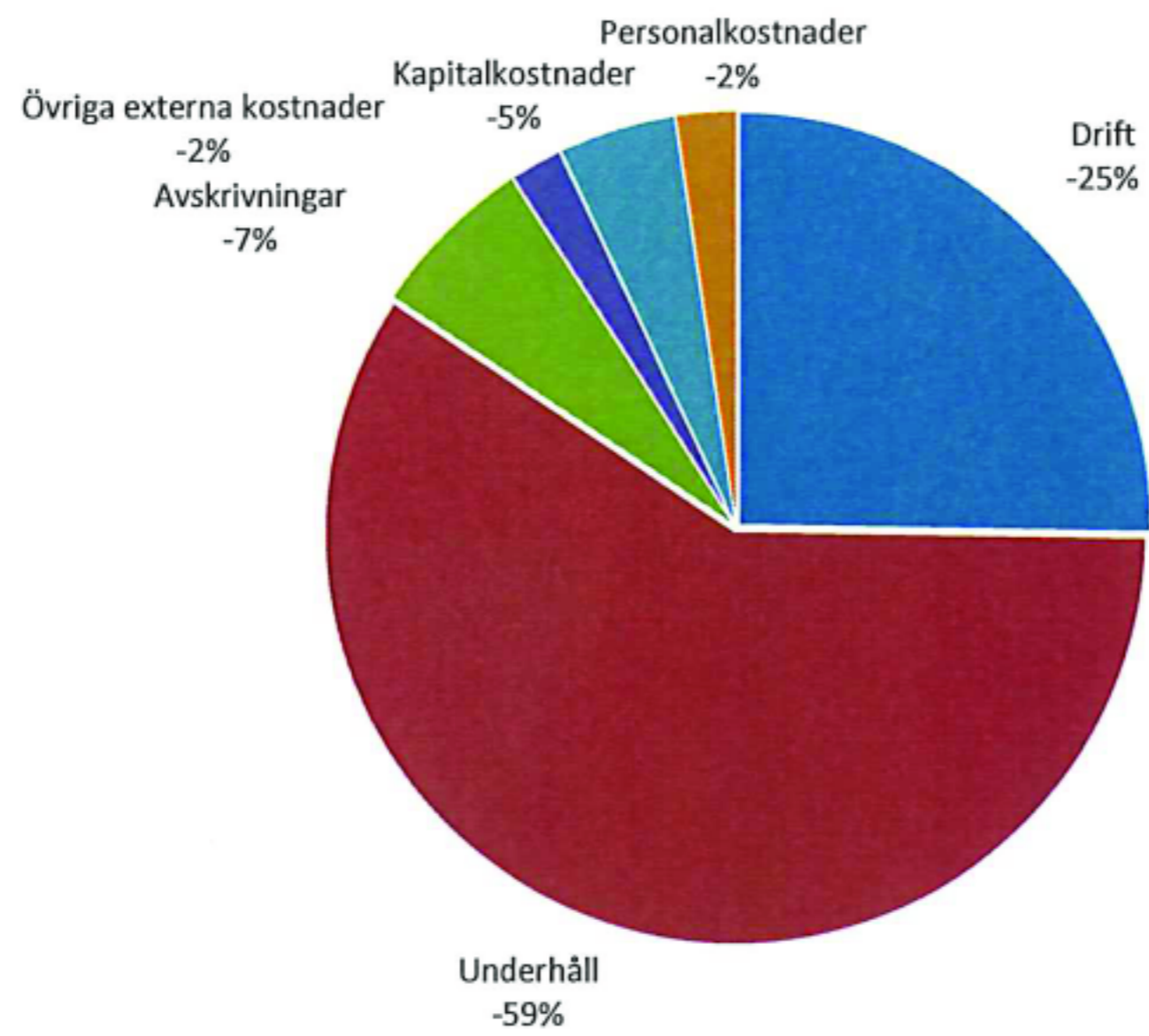


Björn Wennerström

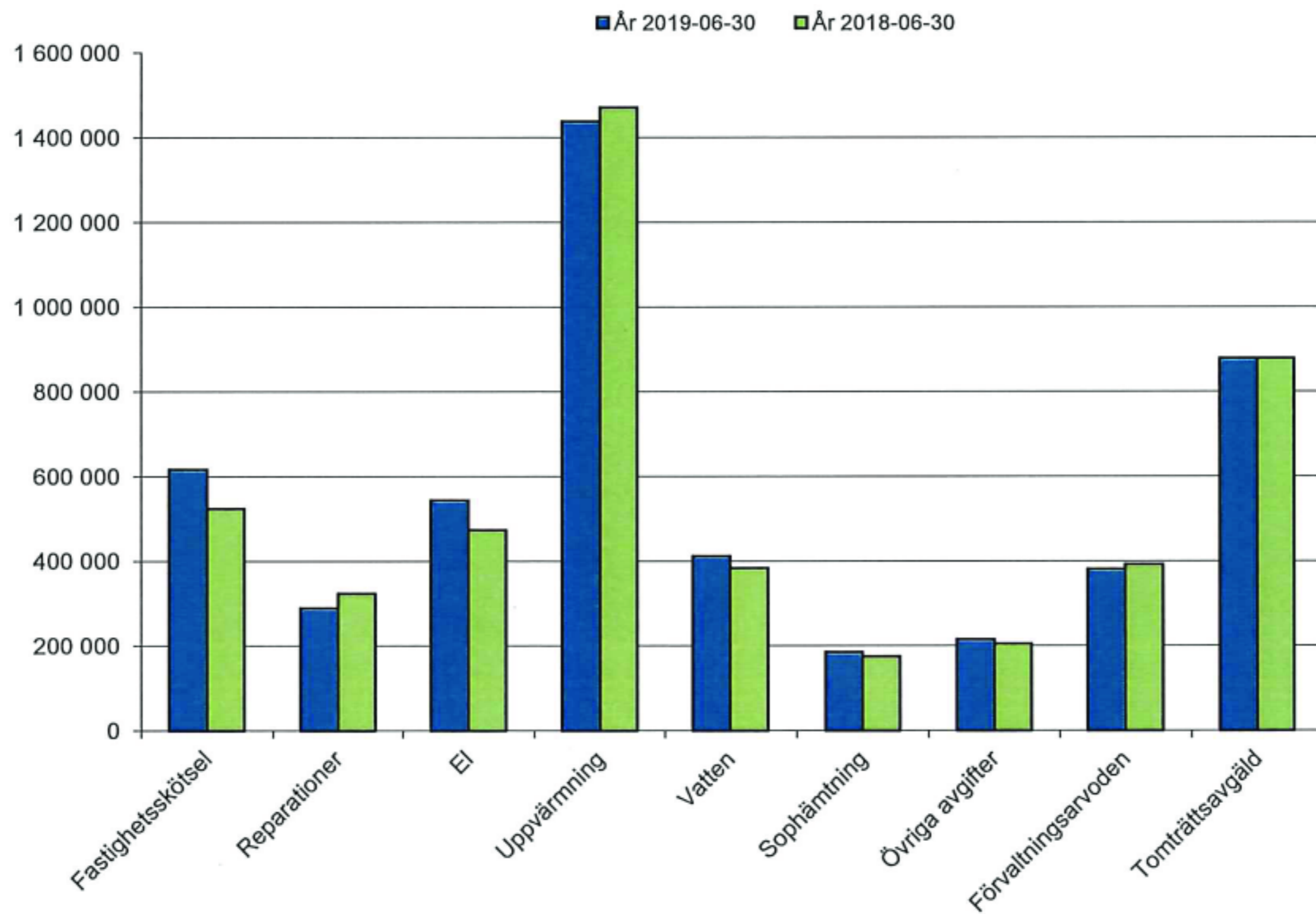
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Mål

Styrelsens mål är att i föreningen verka för ”Trygghet i boendet”. Genom att husen har hiss kan de boende med fördel bo kvar även när de uppnått hög ålder. Tekniska hjälpmedel som trygghetstelefon i hissarna samt automatöppning av hiss och ytterdörrar är redan installerade. Bredband samt porttelefoner med kamera i entrén med videobild finns i varje lägenhet.

För fastigheterna gäller, att vi fortsätter med god planering för att bibehålla låga drift- och underhållskostnader, samt relativt låga månadsavgifter och en bra inom- och utomhusmiljö.

Det goda boendet

Brf. Kvartetten har tillsammans med Brf. Triangeln, Brf. Pukan och ABF anordnat kurser och studiecirklar. Bland de kurser och cirklar som har erbjudits medlemmarna finns bl.a. bridge, lättgymna, allsång, vävcirkel och en kurs i handhavandet av datorer och smartphones.

Under året har Brf. Kvartettens representanter i studierådet varit Dag Rehnby, Else-Britt Svensson och Ingrid Södermalm.

”Kvartettens kaffeträff” på måndagar i lokalen Fiolgatan 4 är en caféverksamhet för medlemmarna och en mycket uppskattad samlingspunkt.

Våra två övernattningsrum i Fiolgatan 6 är fortfarande mycket uppskattade. Medlemmarna hyr dessa för en symbolisk summa. Varje rum har två sängar och TV, och dessutom plats på golvet för provisoriska sängplatser. Dessutom finns ett gemensamt kök utrustat med husgeråd, mikro, kyl och frys, kaffebruggare samt bord och stolar.

I direkt anslutning till föreningens hus ligger en lekplats och en gräsyta där en tennisbana tidigare låg. Dessa ägs inte av föreningen utan tillhör Göteborgs Stad. Mellan Fiolgatan 4 och grannföreningen Brf Triangeln finns en grillplats som båda föreningarna kan använda.

Årets informationsträff (blockträff) hölls den 19 september 2018 där 65 personer deltog. I år kom en representant från Kris och Beredskap och höll ett föredrag om hur vi ska agera vid en krissituation.

Vi har avtal med HSB Göteborgs tjänst HSB NABO – en tjänst som ger bostadsrättsföreningars styrelse professionell hjälp att hantera störningsärenden och sociala problem i föreningarna.

Nya, uppdaterade Trivselregler delades ut till medlemmarna i september.

För att öka tryggheten infördes i februari nya rutiner för öppning av ytterdörrarna med låsbrickor (tag).

En utrensning av övergivna cyklar i cykelförråden genomfördes i maj. Detta resulterade i att föreningen tog hand om mer än 50 cyklar som saknade uppgift om ägare.

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

Underhåll, reparationer och investeringar

Verktyg för systematiskt brandsäkerhetsarbete har införts.

För att ge föreningens medlemmar möjlighet att göra sig av med skrymmande avfall har extra containrar ställts upp under hösten 2018 och våren 2019.

Förväntad framtida utveckling

Vi planerar att renovera cykelskjulen under kommande verksamhetsår.

Vi planerar injustera värmesystemet och byta termostater under kommande verksamhetsår.

Vi planerar att spola köksstammar under kommande verksamhetsår.

Den planerade renoveringen av husens elsystem kommer att flyttas fram ca 4 år.

Avtal

Följande avtal har varit i kraft under året:

- Fastighetsskötselavtal med HSB Göteborg
- Förvaltningsavtal med HSB Göteborg
- Bevakningsavtal med Parkeringstjänst Väst
- Försäkringsavtal med Länsförsäkringar
- Serviceavtal med Kone Hissar
- Avtal om elleverans med Göteborg Energi och Din el
- Energitjänstavtal med Göteborg Energi
- Avtal med ComHem AB (TV)
- Fullserviceavtal med Miele för tvättmaskiner samt lilla mangeln
- Avtal med BoRevision AB
- Avtal med Bredbandsbolaget
- Avtal med HSB NABO, bosocial service
- Avtal med Abaco Specialstäd
- Avtal med Electrolux, Torktumlare
- Avtal med Anticimex
- Avtal med Toshiba
- Avtal med Kretsloppsnämnden
- Specialrengöringar Sverige & Klotterkonsulten AKS AB
- Cupola Brandskydd