



**ÅRSREDOVISNING  
2017/2018  
HSB Brf Örtagården**



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRTAGÅRDEN I KUNGSBACKA**

Org. nr:716408-3151

**får härmed avge årsredovisning för föreningens**

**verksamhet under räkenskapsåret**

---

**2017.07.01 - 2018.06.30**

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## INLEDNING

Örtagården grundades 1990 och ligger i Kungsbacka, strax söder om dess centrum med gångavstånd till affärer, förskolor, skolor och vacker natur.

Närhet finns till infartsvägar till Kungsbacka. Busshållplatser inom 300 meter

## MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Örtagårdens målsättning är att erbjuda ett lugnt och bra boende till rimliga avgifter. Våra mål och visioner är att vi ska vara den mest attraktiva föreningen i Kungsbacka att bo i. Olika generationer skall kunna bo och trivas tillsammans i vår bostadsrättsförening. Vi som bor här har möjlighet att påverka vårt boende genom att vara med och delta i kommittéer och styrelsearbete.

Styrelsen för Brf Örtagården jobbar utifrån en 30-årig underhållsplan som följs och revideras varje år efter behov. Vi vill ligga i framkant vad gäller miljö och service. Vi jobbar med att få ner våra fasta energi- och uppvärmningskostnader genom att följa goda råd och förslag från energiexperter på HSB Göteborg.

Styrelsen jobbar utifrån HSB koder. Det innebär bland annat att vi har haft två medlemsmöten som använts till att informera om ekonomi samt andra aktuella frågor.

Styrelsen jobbar kontinuerligt med föreningens lån genom att följa ränteläget i landet. Föreningen har en bra och tät kontakt med Handelsbanken i Kungsbacka. Under verksamhetsåret har ett lån satts om med en fördelaktig ränta.

Föreningen har en 5-årsprognos gällande ekonomin som ser sund ut. Avgiften har varit oförändrad eller sänkts 6 år i rad. Målet är att fortsätta jobba med fasta kostnader och utgifter. Styrelsen följer prognosen noga för att inte äventyra föreningens ekonomi för framtiden.

Föreningen har haft två städdagar, vår och höst, varav vårens hade en rekorduppslutning, nästan hälften av lägenheterna var närvarande.

Framtiden ser ljus ut för Brf Örtagården. Vi har det mest attraktiva läget i Kungsbacka och vi vårdar området med omsorg.

## DET GODA BOENDET

Målet för det goda boendet har varit att försöka engagera föreningens medlemmar i fastighets- och trädgårdskommittéerna, samt att styrelsen har varit lyhörda för nya idéer från medlemmarna.

I det goda boendet ingår också att föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Information om verksamheten i föreningen sker löpande till medlemmarna.



Föreningen har gett uppdraget till Controlla att ansvara för att bötfälla felparkerade bilar.

Vår mailadress är [ortagarden.kba@gmail.com](mailto:ortagarden.kba@gmail.com)

## ÖVRIG INFORMATION

Husen är i två plan med 19 radhuslägenheter, 19 lägenheter i markplan och 19 i övre plan. Husen har gråmålad träfasad.

Husen inramar gårdar där garage och förråd är belägna. Detta gör att biltrafik inte förekommer i anslutning till bostäderna. I centrum av området ligger en kvartersgård.

Föreningens lägenheter består av från 2 till 5 rum.

I månadsavgiften ingår kall- eller varmförråd och garage.

Kostnaden för uppvärmning, vattenförbrukning ingår i månadsavgiften.

Kvartersgården inrymmer samlingslokal, expedition, tvättstuga med torkrum samt motionsrum/gym. I källaren finns bastu, duschar, toalett och även ett relaxrum

Föreningen källsorterar hushållssopor, komposterbart, tidningar, glas, plast, kartong, batterier, glödlampor och miljöfarligt avfall.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **HSB Bostadsrättsförening Örtagården i Kungsbäcka**

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Kungsbäcka 6:5 i Kungsbäcka. Det finns i denna fastighet sammanlagt 57 lägenheter i 12 huskroppar och 57 garage med elektroniska dörrar

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kungsbäcka.

Totala lägenhetsytan är 5 115 m<sup>2</sup>.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Örtagårdsgatan 1-57.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 stycken 2 r o k

23 stycken 3 r o k

17 stycken 4 r o k

3 stycken 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under och efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>.

*Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:*

- Renoverat bastu och relaxrum
- Nytt golv i kvartersgården
- Nya gungor för stora och små barn för en säkrare gungning
- Satt in spaltventiler i lägenheter för att få bättre inomhusklimat

*Under året har följande reparationer gjorts:*

- Satt ny panel och målat om vår snickarverkstad och pumphus

*Under året har följande investeringar gjorts:*

- Vi har anlagt en boulebana

### **Förväntad framtida utveckling**

På grund av vårt läge i centrala Kungsbacka har föreningen en gynnsam utveckling avseende efterfrågan på lägenheter, som råder i området.

Föreningen skall ge medlemmarna en snabb och saklig information bland annat via brevlåda.

Utvecklingen av verksamheten skall ske genom utbildning av intresserade medlemmar.

Styrelsen arbetar väldigt aktivt att förbättra ventilationen i lägenheterna.

Styrelsen arbetar dessutom med att föreningen arbetar aktivt med att följa GDPR-lagen!

Vi skall med våra avgifter, försöka att hålla en hög kvalitet på det vi utför, det vill säga ge ett eget boende som är prisvärt.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Extra Årsstämma hölls den 24 augusti 2017 då 22 röstberättigade var närvarande och då vi antog HSB:s nya stadgar

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2017 då 18 röstberättigade var närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 57 (57) röstberättigade medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Inga avsägelser har skett.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman i november

|                   |   |
|-------------------|---|
| Krister Mauritzon | ordförande                                |
| Johan Karlsson    | vice ordförande (avgick 2018-06-06)       |
| Anne Fridolfsson  | sekreterare                               |
| Gun Kinder        | kassör                                    |
| Mahmoud Pasko     | ledamot (vice ordförande from 2018-06-14) |
| Anna Schlegel     | ledamot                                   |
| Annika Fahlén     | ledamot                                   |
| Marianne Nilsson  | HSB representant                          |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Krister Mauritzon (ordf), Anna Schlegel (ledamot), Johan Karlsson har avgått.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Krister Mauritzon, Anne Fridolfsson, Gun Kinder, Johan Karlsson och Mahmoud Pasko två i förening.

Revisor har varit Britt-Marie Idegård med Stefan Strandell som revisorsuppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB, en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Krister Mauritzon med Johan Karlsson som suppleant.

Valberedningen har varit Lars Myrbäck och Benny Linden valda av stämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| <i>tkr</i>                                     | 2017/18 | 2016/17 | 2015/16 | 2014/15 | 2013/14 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                | 3 841   | 3 835   | 4 036   | 4 046   | 4 224   |
| Resultat efter finansiella poster              | 631     | 458     | -456    | -142    | -341    |
| Balansomslutning                               | 52 549  | 52 502  | 52 645  | 53 710  | 53 677  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm        | 742     | 742     | 781     | 781     | 868     |
| Underhållsfond                                 | 667     | 282     | 0       | 165     | 818     |
| Soliditet i %<br>(eg kap/balansomslutning)     | 22%     | 20%     | 20%     | 20%     | 20%     |
| Belåningsgrad %<br>låneskuld/tax värde         | 59%     | 60%     | 60%     | 81%     | 81%     |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>                     | 7 876   | 7 986   | 8 093   | 8 205   | 8 158   |
| Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>                 | 120     | 167     | 216     | 233     | 277     |
| Avsättning<br>underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 149     | 117     | 117     | 117     | 114     |

*P*



## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                   | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                            |   |                           |                            |
| Inbetalda insatser                | 7 777 424                  | 0   | 0                         | 7 777 424                  |
| Fond för yttre underhåll          | 281 662                    | 0   | 385 268                   | 666 930                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>8 059 086</b>           | <b>0</b>  | <b>385 268</b>            | <b>8 444 354</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat               | 2 230 425                  | 457 628   | -385 268                  | 2 302 785                  |
| Årets resultat                    | 457 628                    | -457 628  | 631 041                   | 631 041                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>2 688 053</b>           | <b>0</b>  | <b>245 773</b>            | <b>2 933 826</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>10 747 139</b>          | <b>0</b>  | <b>631 041</b>            | <b>11 378 180</b>          |

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 760 000 kr samt disposition ur med 374 732 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 2 302 785      |
| Årets resultat      | <u>631 041</u> |
|                     | 2 933 826      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 2 933 826 |
|---------------------|-----------|

**HSB Brf Örtagården i Kungsbacka**

|  |       | <b>2017-07-01</b> | <b>2016-07-01</b> |
|--|-------|-------------------|-------------------|
|  |       | <b>2018-06-30</b> | <b>2017-06-30</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                         |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 3 841 382         | 3 835 307         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2 | 300               | 615               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>3 841 682</b>  | <b>3 835 922</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3 | -1 356 177        | -1 340 345        |
| Underhållskostnader                            | Not 4 | -374 732          | -318 338          |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5 | -131 727          | -130 553          |
| Personalkostnader                              | Not 6 | -121 972          | -136 842          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -613 512          | -600 077          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-2 598 120</b> | <b>-2 526 154</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>1 243 562</b>  | <b>1 309 768</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8 | 3 132             | 3 571             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9 | -615 653          | -855 711          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-612 521</b>   | <b>-852 140</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>631 041</b>    | <b>457 628</b>    |

P



## HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

## Balansräkning

2018-06-30

2017-06-30

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 48 758 082 49 311 222

Inventarier

Not 12 61 493 35 852

48 819 575 49 347 074*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 600 600

600 600

Summa anläggningstillgångar

**48 820 175 49 347 674**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 1 897 892 1 326 715

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 125 697 122 661

2 023 589 1 449 376

Kortfristiga placeringar

Not 16 1 700 000 1 700 000

Kassa och bank

4 951 4 951

Summa omsättningstillgångar

**3 728 540 3 154 327****Summa tillgångar****52 548 716 52 502 001**

E





## HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

## Balansräkning

2018-06-30

2017-06-30

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

7 777 424

7 777 424

Underhållsfond

666 930

281 662

8 444 3548 059 086*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 302 785

2 230 426

Årets resultat

631 041

457 628

2 933 8262 688 053

Summa eget kapital

**11 378 180****10 747 139**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

39 861 401

40 286 433

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

425 032

560 032

Leverantörsskulder

210 007

194 311

Skatteskulder

3 148

41 872

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

226 933

238 949

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

444 014

433 265

1 309 1341 468 429

Summa skulder

**41 170 535****41 754 862****Summa Eget kapital och skulder****52 548 716****52 502 001**

P



## HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

### 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.

#### 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 21 259 tkr.

#### 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.

Ø



## HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

| Noter   | 2017-07-01<br>2018-06-30 | 2016-07-01<br>2017-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter   | 3 795 468                | 3 795 468                |
| Hyror   | 35 115                   | 32 550                   |
| Övriga intäkter   | 10 799                   | 7 289                    |
|   | <b>3 841 382</b>         | <b>3 835 307</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Övriga intäkter   | <b>300</b>               | <b>615</b>               |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 192 473                  | 161 821                  |
| Reparationer  | 93 087                   | 150 472                  |
| El  | 73 144                   | 65 980                   |
| Uppvärmning   | 420 776                  | 420 137                  |
| Vatten  | 191 122                  | 180 843                  |
| Sophämtning   | 55 877                   | 48 521                   |
| Ovriga avgifter   | 105 822                  | 111 894                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 136 554                  | 133 493                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 87 322                   | 67 184                   |
|   | <b>1 356 177</b>         | <b>1 340 345</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| Byggnad invändigt   | 182 963                  | 0                        |
| VVS   | 65 181                   | 148 190                  |
| El och tele   | 20 284                   | 0                        |
| Markytor  | 2 393                    | 3 951                    |
| Styr och övervakning                                      | 100 000                  | 165 540                  |
| Utrustning  | 3 911                    | 657                      |
|   | <b>374 732</b>           | <b>318 338</b>           |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 98 199                   | 96 945                   |
| Medlemsavgifter   | 23 100                   | 23 100                   |
| Övriga externa kostnader                                  | 10 428                   | 10 508                   |
|   | <b>131 727</b>           | <b>130 553</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 55 717                   | 55 911                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 32 400                   | 43 200                   |
| Revisorsarvode  | 3 300                    | 3 300                    |
| Löner och andra ersättningar                              | 2 000                    | 2 800                    |
| Sociala kostnader   | 26 680                   | 30 006                   |
| Kurser och konferenser                                    | 1 875                    | 1 625                    |
|   | <b>121 972</b>           | <b>136 842</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 588 690                  | 588 690                  |
| Markanläggningar  | 3 950                    | 0                        |
| Inventarier   | 20 872                   | 11 387                   |
|   | <b>613 512</b>           | <b>600 077</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 0                        | 39                       |
| Övriga ränteintäkter                                      | 3 132                    | 3 532                    |
|   | <b>3 132</b>             | <b>3 571</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 615 653                  | 855 273                  |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                       | 0                        | 438                      |
|   | <b>615 653</b>           | <b>855 711</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                          |                          |
| Redovisat resultat  | <b>631 041</b>           | <b>457 628</b>           |
| Avsättning till underhållsfond                            | -760 000                 | -600 000                 |
| Disposition ur underhållsfond                             | 374 732                  | 318 338                  |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | 245 773                  | 175 966                  |





## HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

| Noter  | 2018-06-30        | 2017-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| <b>Byggnader</b>                                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 53 769 087        | 53 769 087        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 53 769 087        | 53 769 087        |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar                 | -494 557          | -494 557          |
| Utgående nedskrivningar                              | -494 557          | -494 557          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -8 895 308        | -8 306 618        |
| Årets avskrivningar                                  | -588 690          | -588 690          |
| Utgående avskrivningar                               | -9 483 998        | -8 895 308        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>43 790 532</b> | <b>44 379 222</b> |
| <b>Markanläggningar</b>                              |                   |                   |
| Årets investeringar                                  | 39 500            | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 39 500            | 0                 |
| Årets avskrivningar                                  | -3 950            | 0                 |
| Utgående avskrivningar                               | -3 950            | 0                 |
| <b>Bokfört värde markanläggningar</b>                | <b>35 550</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>4 932 000</b>  | <b>4 932 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>48 758 082</b> | <b>49 311 222</b> |
| Taxeringsvärde för Kungsbacka 6:5                    |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 46 000 000        | 46 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 1 182 000         | 1 182 000         |
|  | 47 182 000        | 47 182 000        |
| Mark - bostäder                                      | 20 400 000        | 20 400 000        |
| Mark - lokaler                                       | 1 017 000         | 1 017 000         |
|  | 21 417 000        | 21 417 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 68 599 000        | 68 599 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 212 881           | 199 501           |
| Årets investeringar                                  | 46 513            | 13 380            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 259 394           | 212 881           |
| Ingående avskrivningar                               | -177 029          | -165 642          |
| Årets avskrivningar                                  | -20 872           | -11 387           |
| Utgående avskrivningar                               | -197 901          | -177 029          |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>61 493</b>     | <b>35 852</b>     |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |
| 1 andel i Örtagårdens kooperativa förskola           | 100               | 100               |
|  | <b>600</b>        | <b>600</b>        |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                      |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                 | 1 886 849         | 1 301 058         |
| Skattekonto  | 2 600             | 21 009            |
| Handkassa  | 8 443             | 4 648             |
|  | <b>1 897 892</b>  | <b>1 326 715</b>  |



## HSB Brf Örtagården i Kungälv

| Noter   | 2018-06-30     | 2017-06-30     |            |                |                      |
|---|----------------|----------------|------------|----------------|----------------------|
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>              |                |                |            |                |                      |
| Förutbetalda kostnader  | 125 228        | 122 192        |            |                |                      |
| Upplupna intäkter   | 469            | 469            |            |                |                      |
|   | <b>125 697</b> | <b>122 661</b> |            |                |                      |
| <b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>                                  |                |                |            |                |                      |
| Placeringstyp   | Startdatum     | Oms. datum     | Löptid     | Ränta          | Belopp               |
| HSB Göteborg  | 2018-06-01     | 2018-08-31     | 3 mån      | 0,15%          | 400 000              |
| HSB Göteborg  | 2018-05-31     | 2018-08-31     | 3 mån      | 0,15%          | 800 000              |
| HSB Göteborg  | 2018-03-31     | 2019-03-31     | 12 mån     | 0,25%          | 500 000              |
|   |                |                |            |                | <b>1 700 000</b>     |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |            |                |                      |
| Låneinstitut  | Lånenummer     | Ränta          | Konv.datum | Belopp         | Nästa års amortering |
| Stadshypotek  | 145036         | 2,33%          | 2019-09-30 | 4 210 500      | 50 000               |
| Stadshypotek  | 222807         | 1,40%          | 2020-09-01 | 4 320 000      | 40 000               |
| Stadshypotek  | 275308         | 0,92%          | 2018-11-02 | 205 000        | 205 000              |
| Stadshypotek  | 294070         | 0,92%          | 2018-11-02 | 1 920 000      | 0                    |
| Stadshypotek  | 297535         | 1,10%          | 2019-09-01 | 4 334 365      | 0                    |
| Stadshypotek  | 300072         | 1,03%          | 2018-09-01 | 3 612 637      | 0                    |
| Stadshypotek  | 311511         | 1,20%          | 2019-10-30 | 8 569 856      | 100 032              |
| Stadshypotek  | 351917         | 1,13%          | 2021-06-01 | 4 554 125      | 30 000               |
| Stadshypotek  | 391924         | 1,57%          | 2022-12-30 | 8 559 950      | 0                    |
|   |                |                |            | 40 286 433     | 425 032              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                          |                |                |            |                | <b>39 861 401</b>    |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till     |                |                |            |                | 38 161 273           |
| <b>Ställda säkerheter:</b>  |                |                |            |                |                      |
| Fastighetsinteckningar  |                |                |            | 48 331 000     | 48 331 000           |
| <b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                |                |            |                |                      |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) |                |                |            | <b>425 032</b> | <b>560 032</b>       |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                |                |            |                |                      |
| Mervärdesskatt  |                |                |            | 3 087          | 2 035                |
| Inre fond   |                |                |            | 223 846        | 236 914              |
|   |                |                |            | <b>226 933</b> | <b>238 949</b>       |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                |                |            |                |                      |
| Upplupna räntekostnader   |                |                |            | 55 975         | 81 670               |
| Ovriga upplupna kostnader   |                |                |            | 95 492         | 23 059               |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |                |                |            | 292 547        | 328 536              |
|   |                |                |            | <b>444 014</b> | <b>433 265</b>       |



**HSB Brf Örtagården i Kungsbäcka**

**Noter**

**2018-06-30**

**2017-06-30**

**Not 21 Övriga noter-Eventualförpliktelser**

Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.

**356 672**

**401 256**

8

Göteborg 29/10 2018

  
.....  
Anna Schlegel

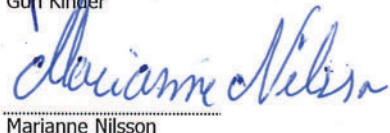
  
.....  
Anne Fridolfsson

  
.....  
Annika Fahlén


  
.....  
Gun Kinder

  
.....  
Krister Maurizson

  
.....  
Mahmoud Pasko Aliallah

  
.....  
Marianne Nilsson

Vår revisionsberättelse har 30-10-2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Britt-Marie Idegård  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
**Emil Persson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örtagården i Kungsbacka, org.nr. 716408–3151

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örtagården i Kungsbacka för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 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.

### 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Örtagården i Kungsbacka för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 30/10 2018



Emil Persson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Britt-Marie Idegård

Av föreningen vald revisor