

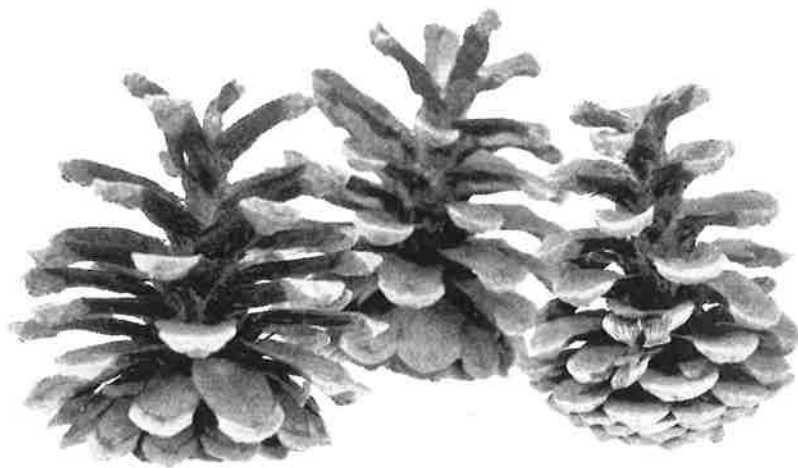
ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Bjurslätt



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

KALLELSE
Till
Ordinarie Föreningsstämma

HSB bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg

Dag: Onsdagen 24 April 2019

Klockan: 19.00

Plats: Toleredsskolans matsal

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 8 Fråga om kallelse behörigen skett
- 9 Styrelsens årsredovisning
- 10 Revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 14 Fråga om arvoden;
 - Styrelse, revisor, valberedning, andra ekonomiska ersättningar
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor/er och suppleant
- 17 Val av valberedning,
- 18 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 19 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- 20 Avslutning

Klipp här



SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Bjurslätt den 24/4 2019

kommer personer från lägenhet nr.....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 18/4 2019

OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Bjurslätt i Göteborg?

- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Maka/make till medlem
- Sambo till medlem
- Förälder, syskon eller barn till medlem
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående



Ombudsfullmakt till HSB Brf Bjurslätt i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2019

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2019

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BJURSLÄTT I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9392

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Bjurslätt i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Bjurslätt i Göteborg är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Tolered 1:149, 1:150, 1:151, 1:152 och 731:255 i Göteborg. Marken upplåts av Göteborg Stad med tomträtt. Avtalet förnyas den 3 januari 2020 och höjs då med ca 291%.

I föreningen finns 216 st lägenheter, 28 st lokaler och 219 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 12 164 kvm.

Totala lokalytan är 471 kvm.

I föreningen finns bostadshus på adresser Bjurfjällsleden 1-2 samt Toleredsgatan 11-28.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 216 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

6 st 1 r o k,
165 st 2 r o k
45 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 3% och uppgår därefter i genomsnitt till 851 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4% den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 885 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

En besiktning av brandsläckare i undercentralen på Bufjällsleden 2 och i föreningslokal har utförts enligt rutin.

Målning av nya kantlinjer och platsnummer har utförts på parkeringsplatser vid Slätta Dammsgatan. Platserna gjordes bredare vilket innebar att antalet platser minskade med 15 stycken.

En garantibesiktning av balkonger har utförts med en oberoende besiktningsman samt representanter från HSB, entreprenören och styrelsen. Några anmärkningar återstår att åtgärda och en efterbesiktning kommer att utföras.

Skyltar har satts upp på dörrar till barnvagnsrum och cykelrum.

Två nya parkeringsautomater har satts upp. Nu är det möjligt att betala både med kort och SMS.

Under året har följande reparationer gjorts

Ett nytt bastuaggregat och en glasdörr har monterats i bastun på Toleredsgatan 20c. En dörr samt sittbänkar har även reparerats.

En ny tvättmaskin har monterats på Toleredsgatan 26 och en ny torktumlare har monterats på Toleredsgatan 16.

En sträcka av ett varmvattenrör i källargången på Bufjällsleden 2b har bytts på grund av ett läckage orsakat av porer i materialet.

Förväntad framtida utveckling

Brf Bjurslätt består av 13 hus i tre våningar.

Renovering av avloppsledningar i bottenplattan på ett hus (Bufjällsleden 2) utfördes under 2017. Under 2019 kommer renovering av avloppsledningar att utföras i ytterliggare två hus (Toleredsgatan 15 och 18). Renovering av avloppsledningar i föreningens resterande 10 hus kommer att utföras under de kommande åren.

Ny utvändig dränering och asfaltering utfördes på två hus (Toleredsgatan 15 och 18) under 2015. Detta arbete kommer att utföras på de resterande 11 husen under de kommande åren.

Inom 5 till 10 år kommer fönster att behöva bytas samt hustaken att behöva renoveras eller bytas.

Diskussioner med projektledare på HSB pågår nu om värmeledningar mellan husen behöver bytas.

EP

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/4 2018. I stämman deltog 30 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 247 medlemmar och vid årets slut 253.
Under året har 23 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Liisa Kanervisto	ordförande
Chris Lewin	vice ordförande
Thomas Johansson	sekreterare
Toni Zalem	ledamot
Richard Fränberg	utsedd av HSB-förening
Fredrik Svensson	suppleant
Sandra Dahlin	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Sandra Dahlin och Fredrik Svensson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Liisa Kanervisto, Chris Lewin, Thomas Johansson och Toni Zalem två i förening.

Britt Färdig Lindahl med Fredrik Alguren som suppleant har varit föreningens revisorer.

Yrkesrevision har utförts av BoRevison AB utsedda av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB föreningsfullmäktige har varit Liisa Kanervisto och Chris Lewin valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Håkan Lundin vald av föreningsstämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	11730	11470	11013	11035	11013
Resultat efter finansiella poster	2621	-2123	1909	-1102	1746
Balansomslutning	63386	61387	65518	62757	64413
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	851	827	795	795	795
Underhållsfond	5670	8282	6794	8523	6942
Soliditet i %	19	15	17	15	17

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	282 800		0	282 800
Upplåtelseavgift	707 388			707 388
Fond för yttre underhåll	8 281 840	-2 611 686	0	5 670 154
S:a bundet eget kapital	9 272 028	-2 611 686	0	6 660 342
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 192 698	488 510	0	2 681 208
Årets resultat	-2 123 176	2 123 176	2 621 813	2 621 813
S:a ansamlad vinst/förlust	69 522	2 611 686	2 621 813	5 303 021
S:a eget kapital	9 341 550	0	2 621 813	11 963 363

EP

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 681 208
Årets resultat	<u>2 621 813</u>
	5 303 021

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-151 029
Avsättning till underhållsfond	1 900 000
Balanserat resultat	<u>3 554 050</u>
	5 303 021

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



Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 729 597	11 469 586
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 675	12 848
Summa rörelseintäkter		11 733 272	11 482 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 203 166	-6 083 071
Underhållskostnader	Not 4	-151 029	-4 511 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 256	-402 717
Personalkostnader	Not 6	-428 666	-401 956
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 614	-1 228 614
Summa rörelsekostnader		-8 410 730	-12 628 044
Rörelseresultat		3 322 541	-1 145 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 256	5 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-705 984	-983 116
Summa finansiella poster		-700 728	-977 566
Årets resultat	Not 10	2 621 813	-2 123 176

P

**Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 54 918 026 56 141 369

Inventarier

Not 12 4 269 9 540

54 922 295 56 150 909*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

54 922 995 56 151 609**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 122 302 61 780

Övriga fordringar

Not 15 4 600 279 1 472 662

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 740 361 700 519

5 462 942 2 234 961

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 000 000 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

8 462 942 5 234 961**Summa tillgångar****63 385 937 61 386 570**



Org Nr: 757200-9392

Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

Balansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	990 188	990 188
Underhållsfond	5 670 154	8 281 840
	<u>6 660 342</u>	<u>9 272 028</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 681 208	2 192 698
Årets resultat	2 621 813	-2 123 176
	<u>5 303 021</u>	<u>69 522</u>
Summa eget kapital	11 963 363	9 341 550
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 48 261 030	48 970 042
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 709 012	709 012
Leverantörsskulder	992 701	939 565
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 121 398	132 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 338 433</u>	<u>1 294 320</u>
	3 161 544	3 074 978
Summa skulder	51 422 574	52 045 020
Summa Eget kapital och skulder	63 385 937	61 386 570



Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

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

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 33 991 495 kr (33 991 495 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

g



Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter		
Hyror	10 347 939	10 047 972
Elintäkter	698 092	726 553
Övriga intäkter	520 314	515 466
	163 252	179 595
	11 729 597	11 469 586
Not 2		
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	3 675	12 848
Not 3		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård		
Reparationer	1 280 958	1 251 175
El	358 314	280 161
Uppvärmning	544 568	527 242
Vatten	1 679 107	1 548 158
Sophämtning	522 037	543 596
Övriga avgifter	162 584	169 394
Förvaltningsarvoden	248 485	232 314
Tomträttsavgäld	440 458	623 488
Övriga driftskostnader	735 328	730 596
	231 327	176 947
	6 203 166	6 083 071
Not 4		
Underhållskostnader		
VVS		
Byggnad utvändigt	7 125	1 247 910
Markytor	0	3 064 657
Utrustning	42 077	143 718
	101 827	55 401
	151 029	4 511 686
Not 5		
Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt		
Medlemsavgifter	306 062	301 310
Övriga externa kostnader	70 800	70 800
	22 394	30 607
	399 256	402 717
Not 6		
Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode		
Sammanträdesersättningar	132 930	145 266
Revisorsarvode	8 250	0
Löner och andra ersättningar	15 000	15 000
Sociala kostnader	2 000	1 333
Kurser och konferenser	49 701	50 563
	0	1 338
	207 881	213 500
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	168 000	143 400
Sociala kostnader	52 785	45 056
	220 785	188 456
	428 666	401 956
Not 7		
Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 200 140	1 200 140
Markanläggningar	23 203	23 203
Inventarier	5 271	5 271
	1 228 614	1 228 614
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto		
Övriga ränteintäkter	0	27
	5 256	5 523
	5 256	5 550
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	702 362	981 696
Övriga finansiella kostnader	3 622	1 420
	705 984	983 116

EP

**Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 621 813	-2 123 176
Förslag till avsättning underhållsfond	-1 900 000	-1 900 000
Förslag till disposition underhållsfond	151 029	4 511 686
Resultat efter underhållspåverkan	<u>872 842</u>	<u>488 510</u>

P



Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	79 544 247	77 044 247
Årets investeringar	0	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>79 544 247</u>	<u>79 544 247</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 681 322	-22 481 182
Årets avskrivningar	-1 200 140	-1 200 140
Utgående avskrivningar	<u>-24 881 462</u>	<u>-23 681 322</u>
Bokfört värde byggnader	54 662 785	55 862 925
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	464 068	464 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>464 068</u>	<u>464 068</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-185 624	-162 421
Årets avskrivningar	-23 203	-23 203
Utgående avskrivningar	<u>-208 827</u>	<u>-185 624</u>
Bokfört värde markanläggningar	255 241	278 444
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	54 918 026	56 141 369
Taxeringsvärde för Tolered 149:1, 150:1, 151:1, 152:1 och 731:255		
Byggnad - bostäder	86 400 000	86 400 000
Byggnad - lokaler	1 727 000	1 727 000
	<u>88 127 000</u>	<u>88 127 000</u>
Mark - bostäder	48 200 000	48 200 000
	<u>48 200 000</u>	<u>48 200 000</u>
Taxeringsvärde totalt	136 327 000	136 327 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	135 917	135 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>135 917</u>	<u>135 917</u>
Ingående avskrivningar	-126 377	-121 106
Årets avskrivningar	-5 271	-5 271
Utgående avskrivningar	<u>-131 648</u>	<u>-126 377</u>
Bokfört värde	4 269	9 540
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700



Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	83 774	59 252
Osäkra hyresfordringar	36 000	
Övriga kundfordringar	2 528	2 528
	122 302	61 780

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 428 759	1 346 779
Skattefordringar	8 439	13 191
Skattekonto	155 285	115 158
Övrigt	7 796	-2 466
	4 600 279	1 472 662

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	739 736	699 894
Upplupna intäkter	625	625
	740 361	700 519

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-01	2019-01-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-12-01	2019-02-28	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-11-01	2019-01-31	3 mån	0,15%	1 000 000
					3 000 000
Fasträntepacering				3 000 000	3 000 000
				3 000 000	3 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788599788	0,60%	2019-02-14	6 142 454	48 520
Nordea	39788603513	0,60%	2019-02-28	9 512 500	75 000
SBAB	23767651	3,30%	2020-04-20	7 655 000	60 000
SBAB	28732171	2,59%	2027-12-09	6 528 832	148 400
SE-Banken Bolån	31382556	0,65%	2018-12-20	6 528 831	148 400
SE-Banken Bolån	36739568	0,87%	2018-12-19	3 685 000	60 000
Stadshypotek	395333	1,32%	2021-12-30	6 528 431	148 800
Stadshypotek	716364	0,90%	2019-03-27	2 388 994	19 892
				48 970 042	709 012

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **48 261 030**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 45 424 982

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 53 153 000 53 153 000

Hsb Brf Bjurslätt i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	709 012	709 012
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	48 653	56 157
Arbetsgivaravgifter	49 383	54 963
Mervärdesskatt	9 571	18 961
Ovriga kortfristiga skulder	13 791	2 000
	121 398	132 081
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	28 890	20 287
Ovriga upplupna kostnader	385 326	387 160
Förutbetalda hyror och avgifter	924 217	886 873
	1 338 433	1 294 320

Göteborg 27/3 2019Chris Lewin
Chris LewinLiisa Kanervisto
Liisa KanervistoRickard Fränberg
Rickard FränbergThomas Johansson
Thomas JohanssonToni Zalem
Toni ZalemVår revisionsberättelse har 19-03-27 avgivits beträffande denna årsredovisningBritt Färdig Lindahl
Britt Färdig Lindahl
Av föreningen vald revisorEmil Persson
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

19-04-01

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bjurslätt i Göteborg, org.nr. 757200-9392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorens 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 revisors sed 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

Utän 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Bjurslätt i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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.

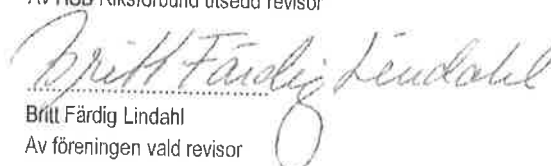
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27, 3 2019



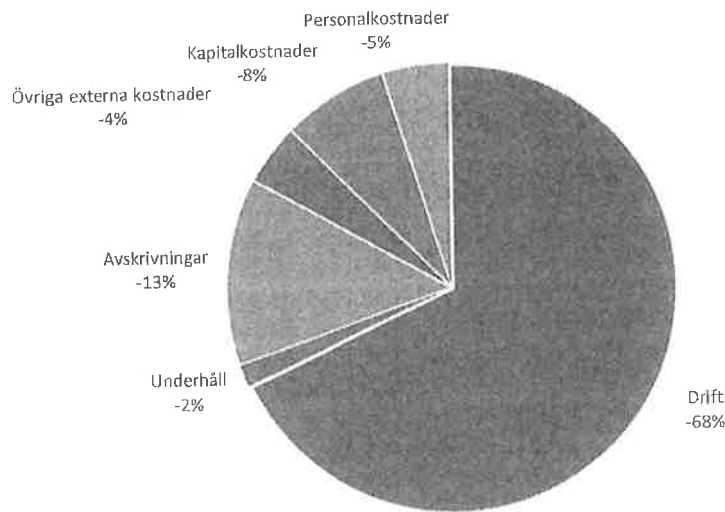
Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

1/4 2019

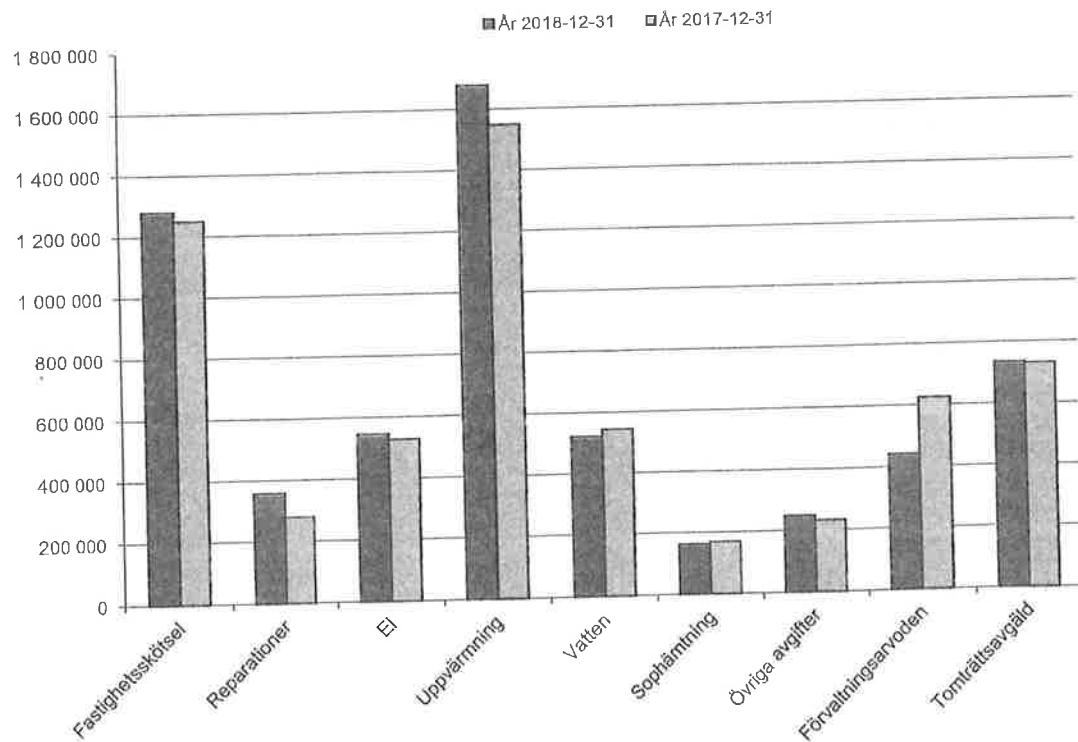

Britt Färdig Lindahl
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här,

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

