

Årsredovisning

för

HSBs bostadsrättsförening Gärdsåsdalen i Göteborg

716409-5932

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för HSBs bostadsrättsförening Gärdåsdaalen i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Göteborg, Västra Götalands län.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har 301 lägenheter med 42 uppgångar, varav 5 har hiss. Lägenheterna är fördelade på 5 femmor i etage, 117 fyror varav 10 i etage, 47 treor, 125 tvåor och 7 ettor. I föreningens ägo finns ett parkeringsdäck, radgarage samt separata MC/moped/cykel garage och parkeringsplatser utomhus. Det finns även tillgång till gästparkeringar.

”Kvadranten” är vår föreningslokal där tvättstuga med torkrum och mangelrum finns, även bastu, gym och solarium är i samma byggnad.

”Kubiken” är vår föreningslokal där föreningsexpeditionen är belägen och där det även finns utrymme för medlemsaktiviteter och möjlighet till barnkalas och andra festligheter.

Föreningen har även en gästlägenhet för uthyrning till medlemmar som får besök.

Till fastighetsskötsel har vi en expeditionslokal samt garage med tillhörande lager/förrådsutrymme.

Fastighetens taxeringsvärde var 2019 totalt 204 569 000 kr, varav byggnader 148 374 0000 kr samt mark 56 195 000 kr. Föreningen har tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalen skrevs om 2018-2020 och har en löptid om 10 år.

Följande fastighetsbeteckningar ingår:

Bergsjön 20:2
Bergsjön 20:3
Bergsjön 20:4
Bergsjön 20:5
Bergsjön 20:6
Bergsjön 20:7
Bergsjön 20:10
Bergsjön 20:11
Bergsjön 767:268

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-16.

AK

Styrelsen (uppdrag efter konstitutionsmötet 20190616)

Hans Hahn	ordförande
Ann Lamri	vice ordförande
Ann Lamri	sekreterare
Zuhdija Murselovic	kassör
Lennart Tudor Sik	förvaltningsansvarig
Emma Ottoson	ledamot
Drago Radosvaljevic	ledamot
Manuel Kirpalani	ledamot
Robert Milicevic	ledamot(avgick 31/7 2019)
Kay Andreasson	ledamot (HSB)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är

Hans Hahn
Ann Lamri
Lennart Tudor Sik
Manuel Kirpalani

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio protokollförda sammanträden.
Föreningen har arrangerat ett medlemsmöte utöver stämman under 2019.

Firmatecknare från och med 2019-06-16

Ann Lamri
Hans Hahn
Lennart Tudor Sik
Zuhdija Munelovic

Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Valda av stämman, Lars Äng samt som suppleant Margareta Andersson. Dessutom har föreningen BoRevision AB utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedning, vald av stämman 2019-06-16

Ivan Radovanovic sammankallande
Fourat Latif

HSB Gärdås dalens mål och visioner

Engagemang
Trygghet
Hållbarhet
Omtanke
Smverkan

Utifrån detta arbetar styrelsen för ett gemensamt bra boende och vi engagerar oss bland annat i frågor rörande en god ekonomi utan att göra avkall på ett gott underhåll av våra fastigheter, vi jobbar med medlemsnytta samt fortsätter arbetet för en god miljö på hela området. Styrelsen arbetar med detta som inspiration för att få fler aktiva och engagerade medlemmar med hjärta för föreningen. Styrelsen är ett av verktygen för att möjliggöra detta men ansvaret för att våra mål och visioner ska uppnås ligger på oss alla som medlemmar.

FK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har satsat på yttre miljö, slutfört LED-belysning i samtliga trappuppgångar samt bytt ut och målat balkongtaken. Styrelsen följer den amorteringstakt som den ekonomiska planen anger. Föreningen processar gentemot Göteborgs stad rörande tomträttsavgälden samt arrendeavgiften. Frågan är avgjord i tingsrätt till föreningens nackdel men styrelsen har beslutat sig för att överklaga till högre instans.

Styrelsen har genomfört ett omfattande inre arbete för att tydliggöra roller och ansvar. Styrelsen har med detta utrett och uppdaterat arbetsbeskrivningar samt inrättat nya ansvarsområden.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen reviderar årligen underhållsplanen som ska följas.

Styrelsen har reviderat sin plan för att minska föreningens skulder under åren som kommer.

Styrelsen har även påbörjat arbetet med att på sikt kraftigt minska på antalet lån.

Föreningens ambition är även att få till ett nollresultat beträffande försenade och obetalda månadsavgifter.

Föreningen behöver öka det egna kapitalet i år för att stå väl rustade inför kommande åtaganden i enlighet med underhållsplanen, eventuella investeringar i solenergi samt domstolsprocessen rörande tomträttsavgäld samt arrendeavgiften.

Några axplock av vad som har hänt under 2019 när det gäller förbättringar varav en del ingår i föreningens underhållsplan:

Beskrining, gallring, nyplantering träd.

Byte badrumsbrunnar vid reovering.

Byte av belysning avslutad i samtliga trappuppgångar till ledlampor med dim.

Porttelefoni i fastighetsnätet har uppgraderats

Målning och reparation av staket på området.

Målning av metallramen vid entréerna.

Sugning av dagvattenbrunnar, samt spolningar i tvättstugan.

Byte undertak balkonger avslutad

Reparation av ventilation i P-däck avslutad

Lagning av hål i betongsockel runt hus samt elskåp har avslutats

Påbörjat dräneringsarbete vid kvadrantgatan 2-6

Påbörjat nedsågning av träd vid gårdsentréerna

Målnings- och reparationsarbete vid förråden vid parkeringsdäcket

Övriga förbättringsåtgärder:

Papperskorgar har inhandlats och kompletterats i området

Diverse underhåll vid balkonger och hängrännor.

VVS- och elarbeten.

Föreningen har även besiktat alla lägenheter vid försäljning med hjälp av auktoriserad besiktningsman.

Underhåll har gjorts på diverse radgarageportar.

Lås har bytts ut vid förslitningsskador.

Bytt ut fönster och altandörrar.

Klottersanering omgående efter upptäckt.

Containrar för grovsopor har funnits tillgängliga

Häckar har klippts enligt föreningens normer.

Diverse reparationer av tvättstugan

Diverse arbeten med vattenskador

PK

Storstädning av trappuppgångarna
Hemsidan under utveckling
Påbörjat ett förändringsarbete i Kubiken.
Skrapning och lackering av borden utomhus.
Grillplatserna har reparerats
Översyn och reparation av lekplatser
Byte av fönster/dörrar
Filmning av avloppstammar
Reparation av bommar
Inköp av flissamlare
Införskaffat lådor för jord och barkmull
Installation av nya lampor i radgaragen
Lagning av portlås

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 390
Antal medlemmar vid året slut 394

Föreningens samtliga 301 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 39 överlåtelse skett. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar. Vid lägenhetsöverlåtelse betalas överlåtelseavgiften av säljaren.

Avgifter och hyror

Styrelsen beslutade att årsavgiften skulle lämnas oförändrad från och med den 1 januari 2020. Avgifterna i övrigt har justerats utifrån att de släpat efter index och styrelsens rekommendationen är att de framgent följer årligt prisindex.

Övrigt

Medlemmarna har möjlighet till direktkontakt med styrelsen varje helgfri måndag i månaden då föreningslokalen hålls öppen. Utöver det kan medlemmarna komma i kontakt med styrelsen främst via vanlig post samt epost.

Föreningen jobbar aktivt med sopsortering både av miljö- samt ekonomiska skäl. Vi har även i år beställt containrar som medlemmarna kunnat nyttja.

Föreningen har under året haft följande medlemsaktiviteter:

Zumba, disco, bingo samt andra sammankomster för medlemmarna under året.

Föreningens solarium, bastu, motionsrum, gästlägenhet, tvättstuga samt "Kubiken" har använts flitigt av medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	21 930	21 645	21 494	20 934
Resultat efter finansiella poster	2 755	2 502	1 629	2 226
Balansomslutning	118 113	119 827	121 791	124 072
Soliditet (%)	19,0	16,0	14,0	12,0
Årsavgifter, kronor per kvm	919	896	887	878
Fond för yttre underhåll	8 000	6 500	5 000	4 000

PK

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 944 681	1 043 857	6 500 000	445 066	2 501 607	19 435 211
Avs. fond enl stadgar			2 500 000	-2 500 000		0
Ianspråktagande fond			-1 000 000	1 000 000		0
Balanseras i ny räkning				2 501 607	-2 501 607	0
Årets resultat					2 754 518	2 754 518
Belopp vid årets utgång	8 944 681	1 043 857	8 000 000	1 446 673	2 754 518	22 189 729

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 446 673
årets vinst	2 754 518
	4 201 191

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 500 000
reservering fond för yttre underhåll utöver UH-plan	1 500 000
i ny räkning överföres	201 191
	4 201 191

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse.

PK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 930 417	21 645 944
Övriga rörelseintäkter		72 374	61 498
Summa rörelseintäkter		22 002 791	21 707 442
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-13 997 233	-14 010 416
Övriga externa kostnader	4	-786 454	-404 972
Personalkostnader	5	-364 845	-435 664
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 430 381	-2 237 747
Summa rörelsekostnader		-17 578 913	-17 088 799
Rörelseresultat		4 423 878	4 618 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 698	7 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 678 058	-2 124 949
Summa finansiella poster		-1 669 360	-2 117 036
Resultat efter finansiella poster		2 754 518	2 501 607
Resultat före skatt		2 754 518	2 501 607
Årets resultat		2 754 518	2 501 607

ARK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	103 607 971	105 768 807
Inventarier, verktyg och installationer	8	208 295	353 465
Summa materiella anläggningstillgångar		103 816 266	106 122 272
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		103 816 766	106 122 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 536	67 487
Varulager		148 473	216 155
Övriga fordringar		19 350	16 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		587 398	386 833
Summa kortfristiga fordringar		784 757	687 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 511 129	13 016 963
Summa kassa och bank		13 511 129	13 016 963
Summa omsättningstillgångar		14 295 886	13 704 256
SUMMA TILLGÅNGAR		118 112 652	119 827 028

AK

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 988 538	9 988 538
Fond för yttre underhåll		8 000 000	6 500 000
Summa bundet eget kapital		17 988 538	16 488 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 446 673	445 066
Årets resultat		2 754 518	2 501 607
Summa fritt eget kapital		4 201 191	2 946 673
Summa eget kapital		22 189 729	19 435 211
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	90 356 554	95 191 562
Summa långfristiga skulder		90 356 554	95 191 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	1 220 656	1 113 096
Leverantörsskulder		1 472 846	1 293 370
Skatteskulder		24 720	3 470
Övriga skulder		337 484	305 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 510 663	2 484 811
Summa kortfristiga skulder		5 566 369	5 200 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 112 652	119 827 028

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden utgår i enlighet med beslut på stämman.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Iventarier, verktyg och installationer	2- 5 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	20 607 490	20 377 224
Hysesintäkter	1 316 159	1 265 894
Vatten	6 768	2 827
	21 930 417	21 645 945

AK

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt avtal	1 290 988	1 158 565
Serviceavtal, ventilation	603 473	666 787
Vicevärdsuppdrag	178 251	159 971
Lokalvård, städning	1 067 228	944 510
Övriga kostnader fastighetsskötsel	796 984	1 191 149
Underhåll planerat	2 314 650	2 281 063
Ekonomisk förvaltning	175 212	156 541
El-avgifter	506 396	549 071
Uppvärmningsavgifter	2 242 866	2 424 304
Vatten och avlopp	1 016 476	1 032 978
Sophämtning/renhållning	416 160	359 957
Kabel-TV	723 222	320 567
Försäkringspremier	300 663	31 959
Tomträttsavgäld	278 400	278 400
Fastighetsskatt	472 167	450 917
Reparationer	1 419 061	1 474 957
Övrigt	67 682	-47 391
Bredband	3 750	455 252
Arrendeavgifter	123 604	120 860
	13 997 233	14 010 417

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial, tele, porto	74 981	94 388
Advokat,KFM, inkasso, konsult	491 218	130 015
Medlemsavgifter	96 300	96 300
Övriga förvaltningskostnader	123 955	84 269
	786 454	404 972

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden	269 413	308 937
Sociala avgifter	82 156	94 939
Km ersättning bilresor	0	150
Medlemsmöten	13 276	31 639
	364 845	435 665

AK

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 449 660	148 449 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 449 660	148 449 660
Ingående avskrivningar	-42 929 872	-40 792 685
Årets avskrivningar	-2 137 187	-2 137 187
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 067 059	-42 929 872
Utgående redovisat värde	103 382 601	105 519 788
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	148 374 000	116 070 000
Taxeringsvärde mark	56 195 000	39 110 000
	204 569 000	155 180 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	198 800 000	146 411 000
Taxeringsvärde lokaler	5 769 000	5 769 000
	204 569 000	152 180 000

Mark ingår med 0 kr då föreningen har tomträttsavtal.

Not 7 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	504 478	504 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 478	504 478
Ingående avskrivningar	-255 459	-231 810
Årets avskrivningar	-23 649	-23 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 108	-255 459
Utgående redovisat värde	225 370	249 019

AK

Not 8 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 187 361	881 026
Inköp	124 375	306 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 311 736	1 187 361
Ingående avskrivningar	-833 896	-756 985
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-269 545	-76 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 103 441	-833 896
Utgående redovisat värde	208 295	353 465

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar / Insats HSB

	2019-12-31	2018-12-31
Igående anskaffningsvärde	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

AK

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	1,8	2021-03-30	1 376 064	14 112	1 361 952
Stadshypotek	1,38	2021-07-30	4 950 060	50 640	4 899 420
Stadshypotek	1,35	2021-09-01	2 737 000	28 000	2 709 000
Stadshypotek	0,9	2020-01-30	5 982 371	66 720	5 915 651
Stadshypotek	1,33	2024-04-30	1 241 500	18 850	1 222 650
Stadshypotek	0,9	2020-03-09	3 643 295	2 062 368	1 580 927
Stadshypotek	2,63	2023-03-01	5 298 587	55 052	5 243 535
Stadshypotek	1,8	2020-06-01	2 499 737	25 904	2 473 833
Stadshypotek	1,8	2021-03-30	347 688	3 564	344 124
Stadshypotek	1,35	2021-09-01	1 737 959	17 780	1 720 179
Stadshypotek	1,5	2022-03-01	933 961	9 508	924 453
Stadshypotek	2,63	2023-03-01	4 431 631	46 044	4 385 587
Stadshypotek	1,8	2020-06-01	3 256 392	33 744	3 222 648
Stadshypotek	1,8	2021-03-30	1 390 750	14 264	1 376 486
Stadshypotek		Löst	668 500	668 500	0
Stadshypotek		Löst	837 804	837 804	0
Stadshypotek	1,8	2020-06-01	1 282 917	13 296	1 269 621
Stadshypotek	1,35	2021-09-01	5 152 423	52 712	5 099 711
Stadshypotek	1,5	2022-03-01	1 793 048	18 248	1 774 800
Stadshypotek	1,33	2024-06-01	1 629 737	20 850	1 608 887
Stadshypotek	2,63	2023-03-01	6 330 088	65 768	6 264 320
Stadshypotek	1,74	2020-03-30	481 250	5000	476 250
Stadshypotek	1,5	2022-03-01	1 867 929	19012	1 848 917
Stadshypotek	1,63	2023-12-30	8 083 051	182 451	7 900 600
Stadshypotek	1,33	2024-06-01	3 753 400	48 020	3 705 380
Stadshypotek	1,5	2022-03-01	3 226 037	32 836	3 193 201
Stadshypotek	1,62	2023-12-01	9 004 760	180 096	8 824 664
Stadshypotek	1,33	2024-06-01	3 299 334	42 209	3 257 125
Stadshypotek	1,74	2020-03-30	8 389 251	87 160	8 302 091
Stadshypotek	1,38	2021-07-30	678 134	6 936	671 198
Avgår nästa års amortering			-1 113 096		-1 220 656
			95 191 562	4 727 448	90 356 554

Planenlig amortering 2-5 år ca

4 882 624

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	116 707 000	116 707 000
	116 707 000	116 707 000

AK

Göteborg 2020-06-11



Hans Hahn



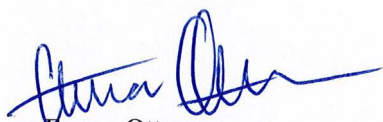
Ann Lamri



Zuhdija Murselovic



Lennart Tudor Sik



Emma Ottosson



Drago Radosvaljevic

Manuel Kirpalani

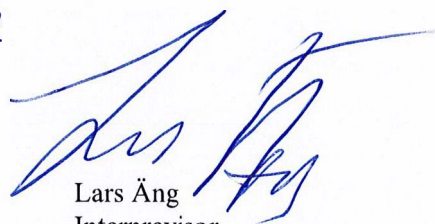


Kay Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-12



Arthur Kozak
av HSB Riksförbund utsedd revisor
BO Revision AB



Lars Äng
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gärdåsödal i Göteborg, org.nr. 716409-5932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gärdåsödal i Göteborg för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

PK

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Gärdåsödden i Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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.

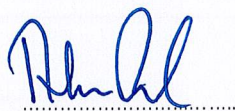
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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.

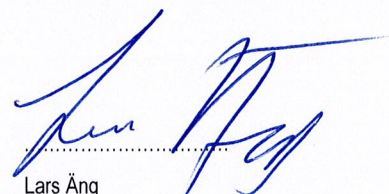
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 12/6 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Ång

Av föreningen vald revisor