



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Gråberget



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Gråberget i Göteborg**

Org. nr: 757200-7974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Gråberget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Majorna 152:6, Majorna 153:2, Majorna 153:3, Majorna 153:4, Majorna 154:1, Majorna 155:1, Majorna 156:1, Majorna 157:1, Majorna 157:2 och Majorna 162:1 i Göteborg. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Det finns på dessa fastigheter sammanlagt 569 lägenheter, 3 lokaler, 10 garageplatser inomhus, 219 p-platser utomhus och 4 MC-platser utomhus.

Totala lägenhetsytan är 31 720 kvadratmeter.

Totala lokalytan är 705 kvadratmeter.

På fastigheterna finns bostadshus med adresserna Kabelgatan 8–30, Kabelgatan 33–41, Vantgatan 1, 2 och 3 samt Kravellgatan 1.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 569 bostäder fördelar sig enligt följande:

62 st 1 r o k
403 st 2 r o k
100 st 3 r o k
3 st 4 r o k
1 st 5 r o k

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2019 höjdes månadsavgifterna med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 780 kr/m². Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 819 kr/m².

Avgifterna för fordonsplatser höjdes efter räkenskapsåret till 400 kronor för parkeringsplats, 850 kronor för varmgarage och 200 kronor för MC-plats.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Tredjepartskontroll av samtliga tolv hissar
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på Vantgatan 1-3 och Kabelgatan 22-30
- Uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor med stora fällor i avloppsrören
- Förebyggande avloppsspölning i Kabelgatan 8, 16, 28 och 39
- Arbetet med markytorna utanför Kabelgatan 8 och 16 har påbörjats.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Reparation av fjärrvärmeläcka i Kabelgatan 28
- Reparation av dåliga avloppsledningar i Kabelgatan 12
- Åtgärdande av dålig varmvattencirkulation i Kabelgatan 41
- Byte av lager på takfläkt i Kabelgatan 24
- Åtgärdande av arbetsmiljöproblem (fukt) i fastighetskötarexpeditionen påbörjat
- Fortsatt reparation av vattenskadat trapphus på Kabelgatan 30

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte av tvättmaskiner på Kabelgatan 20, 26 (båda), 35, 39 och 41 (båda) samt Vantgatan 1 och 3 (två)
- Komplettering av torkskåpen i Kabelgatan 8 och 16 med två mindre torkskåp
- Förbättrat skydd mot inbrott
- Ett deponiskåp för säker inlämning av nycklar har anskaffats
- Inköp av 10 Ecoguard för temperaturkontroll av varmvattencirkulationen.

Under 2020 planeras följande:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på Kabelgatan 22-30 och Kravellgatan
- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering
- Fortsatt översyn av fasader och balkonger
- Renovering och breddning av p-platser
- Färdigställande av nyanlagda p-platser, inklusive åtta elbilsplatser
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar
- Fortsatt översyn av trädsituationen, inklusive på kommunens mark
- Färdigställande av markytan utanför Kabelgatan 8 och 16

pu

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019, varvid 75 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets slut 750 (759) medlemmar.
Under året har 73 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jens Axelsson	ordförande
Bo Johansson	vice ordförande, avgick 21 januari 2020
Harald Nordius	sekreterare
Richard Heed	ledamot
Sara Källqvist	ledamot, avgick den 31 oktober 2019
Adam Millberg	ledamot
Lena Lind Brynstedt	ledamot
Madeleine Larsson	ledamot
Oscar Unger	ledamot
Jon Petersson	suppleant
Malin Michaelson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Johansson, Harald Nordius och Adam Millberg.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jens Axelsson, Rickard Heed, Bo Johansson, Harald Nordius och föreningens förtroendeman Eje Andersson, två i förening.

Revisor har varit Maria Danielsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingela Göransson och Lars-Erik Grimelund, med Ingela Göransson som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Lena Lind Brynstedt och Jon Petersson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

Eje Andersson har under året varit anställd förtroendeman.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	26 281	25 518	24 708	24 727	24 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-952	2 396	2 964	3 778	1 243
Balansomslutning, tkr	153 603	154 247	158 386	155 826	153 566
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	780	757	742	742	742
Underhållsfond, tkr	15 865	16 608	13 403	4 250	2 840
Soliditet i %	19	20	18	16	14
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	27	35	36	37	43
Belåning kr/m ²	3 652	3 714	3 837	3 897	3 952
Räntekostnad kr/m ²	56	63	69	73	101
Avsättning underhållsfond kr/m ²	151	152	137	134	134

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	799 020	0	0	799 020
Upplåtelseavgifter	11 511 851	0	0	11 511 851
Fond för yttre underhåll	16 607 820	0	-742 415	15 865 405
S:a bundet eget kapital	28 918 691	0	-742 415	28 176 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 040 413	2 395 949	742 415	2 097 952
Årets resultat	2 395 949	-2 395 949	-952 119	-952 119
S:a ansamlad vinst/förlust	1 355 537	0	-209 704	1 145 833
S:a eget kapital	30 274 228	0	-952 119	29 322 109

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 800 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 5 542 415 kr.

ju

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 097 952
Årets resultat	<u>-952 119</u>
	1 145 833

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 145 833
---------------------	-----------

ju

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	26 281 112	25 518 121
Övriga rörelseintäkter	Not 2	444 150	547 490
Summa rörelseintäkter		26 725 261	26 065 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 963 841	-15 154 150
Underhållskostnader	Not 4	-5 542 415	-1 615 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 005 244	-1 074 719
Personalkostnader	Not 6	-944 342	-1 006 311
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 464 326	-2 478 951
Summa rörelsekostnader		-25 920 168	-21 329 679
Rörelseresultat		805 093	4 735 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 183	7 106
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 782 395	-2 347 088
Summa finansiella poster		-1 757 212	-2 339 982
Årets resultat	Not 10	-952 119	2 395 949

μ

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 133 897 810 136 310 424

Inventarier

Not 12 213 937 265 649

134 111 747 136 576 073*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

134 112 447 **136 576 773****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 223 18 877

Övriga fordringar

Not 15 6 213 310 12 598 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 141 177 921 347

7 358 710 13 538 726

Kortfristiga placeringar

Not 17 12 000 000 4 000 000

Kassa och bank

132 019 131 596

Summa omsättningstillgångar

19 490 729 **17 670 322****Summa tillgångar****153 603 176** **154 247 094**

µ

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 310 871

12 310 871

Underhållsfond

15 865 405

16 607 820

28 176 27628 918 691*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 097 952

-1 040 413

Årets resultat

-952 1192 395 949

1 145 833

1 355 537

Summa eget kapital

29 322 109**30 274 228****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

113 917 424

115 880 658

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 930 000

1 930 000

Leverantörsskulder

1 602 550

1 599 662

Skatteskulder

63 972

57 738

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

1 837 995

1 415 068

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

4 929 1263 089 740

10 363 643

8 092 209

Summa skulder

124 281 067**123 972 867****Summa Eget kapital och skulder****153 603 176****154 247 094**

N



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Porttelefoner skrivs av enligt rak plan på 30 år,

Fasader skrivs av enligt rak plan på 40 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 80 256 456 kr.

Övrigt

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

Medelantal anställda
Män

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u>	<u>1</u>
1	1



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 674 547	23 946 844
Hyror	1 488 378	1 496 564
Övriga intäkter	118 187	74 713
	26 281 112	25 518 121
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	444 150	547 490
<i>*Varav försäkringsersättningar samt övriga ersättningar</i>	<i>408 963</i>	<i>399 449</i>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 978 963	2 862 050
Reparationer	1 367 107	1 643 491
El	582 288	576 815
Uppvärmning	4 413 824	4 303 467
Vatten	1 184 421	1 138 464
Sophämtning	882 306	746 023
Övriga avgifter (försäkring,bevakning samt kabelTv)	627 872	627 231
Förvaltningsarvoden	1 397 703	785 156
Tomträttsavgäld	2 137 324	2 135 991
Övriga driftskostnader	392 033	335 463
	15 963 841	15 154 150
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	652 691	565 068
VVS	679 833	211 250
El och tele	176 510	415 879
Byggnad utvändigt	0	6 250
Markytor (källare, avlopp)	3 334 749	376 002
Utrustning (tvättutrustning)	698 632	41 100
	5 542 415	1 615 549
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	793 173	769 433
Medlemsavgifter	184 975	184 418
Övriga externa kostnader	27 096	120 868
	1 005 244	1 074 719

mu



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	148 566	144 942
	Valberedning	12 735	12 424
	Sammanträdesersättningar	60 065	60 130
	Revisorsarvode	14 587	14 231
	Löner och andra ersättningar	41 841	39 863
	Sociala kostnader	79 667	83 550
		357 461	355 140
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	441 510	475 237
	Sociala kostnader	136 590	150 677
	Pensionskostnader och förpliktelser	4 909	25 257
	Övriga personalkostnader	3 871	0
		586 881	651 171
		944 342	1 006 311
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 395 964	2 395 964
	Markanläggningar	16 650	16 650
	Inventarier	51 712	66 337
		2 464 326	2 478 951
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	25 183	7 106
		25 183	7 106
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 779 092	1 989 431
	Övriga finansiella kostnader	3 303	990
	Resultat vid försäljning av kortfristig placering (bostadsrätt)	0	356 667
		1 782 395	2 347 088
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-952 119	2 395 949
	Avsättning till underhållsfond	-4 800 000	-4 820 000
	Disposition ur underhållsfond	5 542 415	1 615 549
	Resultat efter underhållspåverkan	-209 704	-808 502

mu



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	201 351 475	201 351 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 351 475	201 351 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 124 301	-62 728 337
Årets avskrivningar	-2 395 964	-2 395 964
Utgående avskrivningar	-67 520 265	-65 124 301
Bokfört värde byggnader	133 831 210	136 227 174
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	249 750	249 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 750	249 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 500	-149 850
Årets avskrivningar	-16 650	-16 650
Utgående avskrivningar	-183 150	-166 500
Bokfört värde markanläggningar	66 600	83 250
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	133 897 810	136 310 424
Taxeringsvärde för Majorna 152:6, 153:2, 153:3, 153:4, 154:1,		
Byggnad - bostäder	429 200 000	333 400 000
Byggnad - lokaler	466 000	509 000
	429 666 000	333 909 000
Mark - bostäder	373 200 000	248 800 000
Mark - lokaler	500 000	359 000
	373 700 000	249 159 000
Taxeringsvärde totalt	803 366 000	583 068 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	792 601	792 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 601	792 601
Ingående avskrivningar	-526 952	-460 615
Årets avskrivningar	-51 712	-66 337
Utgående avskrivningar	-578 664	-526 952
Bokfört värde	213 937	265 649
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel Fonus	200	200
	700	700

p

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	2 280	17 052
Övriga kundfordringar	1 943	1 825
	4 223	18 877

Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 157 006	12 548 666
Skattekonto	55 688	49 220
Övrigt	616	616
	6 213 310	12 598 502

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 141 110	920 418
Upplupna intäkter	67	929
	1 141 177	921 347

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	10 000 000
					12 000 000

Fastränteplacering	12 000 000	4 000 000
	12 000 000	4 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788890555	0,68%	2020-02-13	16 309 911	40 000
Nordea	39788909256	0,68%	2020-06-22	11 432 593	132 936
Nordea	39788934463	0,95%	2024-10-16	23 041 000	0
SBAB	19620727	3,79%	2020-10-12	9 410 456	386 000
SBAB	25404211	1,71%	2022-01-17	19 813 706	233 500
Stadshypotek	383303	1,56%	2022-10-30	15 553 661	182 444
Swedbank Hypotek	852909670	1,79%	2024-10-25	7 440 819	94 784
Swedbank Hypotek	852909688	1,79%	2024-10-25	7 907 878	100 736
Swedbank Hypotek	2857404830	1,81%	2023-03-24	4 937 400	759 600
				115 847 424	1 930 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **113 917 424**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 106 197 424

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	166 060 400	166 060 400
Varav frigjorda	1 843 000	1 843 000

PL



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 930 000	1 930 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	7 858	7 813
Arbetsgivaravgifter	10 106	9 903
Inre fond	1 300 981	1 383 352
Övriga kortfristiga skulder	519 050	14 000
	1 837 995	1 415 068
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	165 907	231 840
Övriga upplupna kostnader	2 461 806	802 396
Förutbetalda hyror och avgifter	2 301 413	2 055 504
	4 929 126	3 089 740

Göteborg 6/5 2020

Adam Millberg

Harald Nordius

Jens Axelsson

Lena Lind Brynstedt

Madeleine Larsson

Malin Michaelson

Oscar Unger

Rickard Heed

Vår revisionsberättelse har 11/5-20 avgivits beträffande denna årsredovisningMaria Danielsson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Gråberget i Göteborg, org.nr. 757200-7974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisions 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

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 uppger, 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 11 / 5 2020



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor