



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Jaktmarken



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9202

Styrelsen för Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg

Org.nr: 757200-9202

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Jaktmarken i Göteborg

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger fastigheten Rambergsstaden 56:1 i Göteborg. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet löper ut 2024-12-17. Det finns i denna fastighet sammanlagt 120 st. lägenheter, 7 st. lokaler, 6 st. garage, 35 st. p-platser och 12 st. vindsförråd.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Totala lägenhetsytan är 5451 kvm.

Totala lokalytan är 86,7 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Oterdahlsgatan 1/3, 5/7 och 9/11 samt Anna Lesselsgatan 2, 4 och 6.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 120 st. bostäder fördelar sig enligt följande: 42 st. 1 r o k
69 st. 2 r o k
9 st. 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 förblev avgifterna oförändrade och uppgick därefter i genomsnitt till 923 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna 2019-01-01 med 2% och uppgår därefter i genomsnitt till 941 kr/m². *fr*

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Resterande trapp- och källarbelysningen samt utebelysning har bytts ut till LED. Torktumlarna i samtliga tvättstugor har bytts ut mot högeffektiva värmepumps-torktumlare. Enligt energistatistik från HSB så har Jaktmarkens förbrukning av fastighetsel minskat med ca 25% sedan ovan åtgärder gjordes.

Stamventilerna till värmesystemet har bytts ut mot enklare on/off –ventiler för att säkerställa att vi behåller resultatet från värmeinjusteringen som gjordes 2017. I samband med bytet fick hela värmesystemet tömmas och detta har trots luftande av systemet lett till många luftfickor och porlande i elementen. För att motverka luft i värmesystemet samt för att öka systemets livslängd installerades därför en avgasare i undercentralen.

Köks- och avloppstammarna har spolats och stickprovsfilmning gjordes i samband med detta i enlighet med underhållsplanen. Slamsugning och spolning av samtliga dagvattensanslutningar har även utförts under slutet av året.

Under 2019 kommer ett passersystem med taggar och onlinebokningssystem av tvättstugorna att installeras. I samband med detta jobb byts samtliga entrépartier ut mot nya med större ljusinsläpp och integrerad porttelefon. Även 4 källardörrar kommer att bytas ut mot nya på Anna Lesselsgatan. Vidare kommer trapphusen, källargolven samt torkrummen att renoveras. Källarsoprummen kommer stängas ner och ett miljöhus kommer att byggas i närhet till de befintliga molockerna förutsatt att bygglov ges. Belysning under ett flertal träd kommer att installeras för att lysa upp gårdarna under de mörka timmarna. Till sist planeras stuprören bytas ut under 2019 medans byte av hängränorna har senarelagts.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen jobbar aktivt med att försöka hålla nere kostnaderna för föreningen. Det gör vi genom att vända oss till flera olika leverantörer för att hitta den ekonomiskt bästa lösningen över tid för föreningen. Genom omvärldsbevakning försöker vi se nya tekniska möjligheter som kan ge föreningen fördelar.

BR

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2018. I stämman deltog 23 medlemmar, varav 19 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 21/2 2018. Ärendet på stämman var ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hålls den 28/11 2018. Ärendet på stämman var beslut om byggande av miljöhus samt information om tagg system.

Föreningen hade vid årets början 149 medlemmar och vid årets slut 148 medlemmar.

Under året har 17 lägenheter överlåtits.

Ev. avsägelser har varit 0 st

Styrelsens sammansättning under året har varit.

| | |
|------------------|--|
| Oskar Holm, | Ordförande |
| David Berg, | viceordförande |
| Mikael Lemel, | sekreterare t.o.m. 180522 ledamot fr.o.m. 180522 |
| Emilio Martinez, | ledamot |
| Thomas Sohlberg, | ledamot |
| Johnny Olsson, | ledamot |
| Sebastian Palm, | ledamot t.o.m. 180522 sekreterare fr.o.m. 180522 |
| Camilla Cedgard, | HSB-representant, utsedd av HSB Göteborg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Oskar Holm, David Berg, Thomas Sohlberg, Johnny Olsson och Sebastian Palm.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oskar Holm, David Berg, Mikael Lemel och Sebastian Palm , två i förening.

Revisorer har varit Magnus Eriksson med Stefan Andersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Oskar Holm med resten av styrelsen som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Claes von Proschwitz (sammankallande) och Amir Nassirpour valda av stämman. *AK*

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 5423 | 5376 | 5363 | 5341 | 5421 |
| Resultat efter finansiella poster | -331 | 597 | 565 | 786 | 739 |
| Balansomslutning | 31941 | 32672 | 32861 | 33131 | 33348 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 923 | 923 | 923 | 923 | 923 |
| Underhållsfond | 3614 | 4025 | 3684 | 3000 | 2734 |
| Soliditet i % | 24 | 24 | 22 | 20 | 18 |

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 | 112 500 | | 0 | 112 500 |
| Fond för yttre underhåll | 4 025 412 | | -411 752 | 3 613 660 |
| S:a bundet eget kapital | 4 137 912 | | 0 -411 752 | 3 726 160 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 3 148 849 | 597 205 | 411 751 | 4 157 805 |
| Årets resultat | 597 205 | -597 205 | -330 630 | -330 630 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | 3 746 053 | | 0 81 121 | 3 827 175 |
| S:a eget kapital | 7 883 966 | | 0 -330 630 | 7 553 335 |

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 780 000 kr samt disposition ur med 1 191 752 kr. *JK*

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 4 157 805 |
| Årets resultat | -330 630 |
| | 3 827 175 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 3 827 175 |
|---------------------|-----------|

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

JK

**Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg**

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 423 435 | 5 376 038 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 0 | -927 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 423 435 | 5 375 111 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -3 095 036 | -2 948 863 |
| Underhållskostnader | Not 4 | -1 191 752 | -363 426 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -232 742 | -243 108 |
| Personalkostnader | Not 6 | -236 080 | -204 665 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7 | -565 213 | -565 213 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 320 822 | -4 325 274 |
| Rörelseresultat | | 102 613 | 1 049 837 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 3 176 | 3 276 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -436 419 | -455 908 |
| Summa finansiella poster | | -433 243 | -452 632 |
| Årets resultat | Not 10 | -330 630 | 597 205 |

fr

**Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg**

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 11 27 486 413 | 28 032 157 |
| Inventarier | Not 12 <u>51 042</u> | <u>70 511</u> |
| | 27 537 455 | 28 102 668 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 <u>700</u> | <u>700</u> |
| | 700 | 700 |
| Summa anläggningstillgångar | 27 538 155 | 28 103 368 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 14 2 824 | 10 |
| Övriga fordringar | Not 15 2 065 848 | 2 235 744 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 <u>333 734</u> | <u>332 048</u> |
| | 2 402 406 | 2 567 802 |
| Kortfristiga placeringar | Not 17 2 000 000 | 2 000 000 |
| Kassa och bank | 496 | 496 |
| Summa omsättningstillgångar | 4 402 902 | 4 568 298 |
| Summa tillgångar | 31 941 057 | 32 671 666 |

JK

**Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg**

| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 112 500 | 112 500 |
| Underhållsfond | 3 613 660 | 4 025 412 |
| | <u>3 726 160</u> | <u>4 137 912</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 4 157 805 | 3 148 849 |
| Årets resultat | -330 630 | 597 205 |
| | <u>3 827 175</u> | <u>3 746 053</u> |
| Summa eget kapital | 7 553 335 | 7 883 966 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 22 521 168 | 23 125 248 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 19 604 080 | 604 080 |
| Leverantörsskulder | 588 236 | 324 589 |
| Skatteskulder | 14 179 | 10 572 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 <u>660 059</u> | <u>723 212</u> |
| | 1 866 554 | 1 662 453 |
| Summa skulder | 24 387 722 | 24 787 701 |
| Summa Eget kapital och skulder | 31 941 057 | 32 671 666 |

R



Hsb Brf Jaktmarken 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 90 år.

Markanläggningar

Avskrivning av investering rör-och markarbeten (2009) sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och förväntade nyttjande period. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 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 12 685 552 kr (12 685 552 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. *JK*



Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 031 091 | 5 028 352 |
| Hyrer | 103 028 | 101 564 |
| Hyresrabatter och avdrag | 0 | -18 000 |
| Elintäkter | 257 060 | 242 701 |
| Övriga intäkter | 32 256 | 21 421 |
| | 5 423 435 | 5 376 038 |
| Not 2 Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga intäkter | 0 | -927 |
| Not 3 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 611 219 | 617 469 |
| Reparationer | 269 401 | 168 872 |
| El | 321 102 | 335 485 |
| Uppvärmning | 787 515 | 723 314 |
| Vatten | 235 150 | 228 354 |
| Sophämtning | 209 972 | 213 317 |
| Övriga avgifter | 73 022 | 109 832 |
| Förvaltningsarvoden | 278 478 | 231 425 |
| Tomträttsavgäld | 248 784 | 248 784 |
| Övriga driftskostnader | 60 393 | 72 010 |
| | 3 095 036 | 2 948 863 |
| Not 4 Underhållskostnader | | |
| VVS | 546 807 | 220 238 |
| El och tele | 337 338 | 0 |
| Byggnad utvändigt | 0 | 143 188 |
| Markytor | 28 932 | 0 |
| Utrustning | 278 675 | 0 |
| | 1 191 752 | 363 426 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 165 350 | 162 710 |
| Medlemsavgifter | 42 000 | 42 000 |
| Övriga externa kostnader | 25 392 | 38 398 |
| | 232 742 | 243 108 |
| Not 6 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 160 001 | 134 400 |
| Revisorsarvode | 14 250 | 13 440 |
| Löner och andra ersättningar | 6 000 | 4 000 |
| Sociala kostnader | 52 954 | 43 800 |
| Kurser och konferenser | 2 875 | 9 025 |
| | 236 080 | 204 665 |
| Övriga anställda | | |
| Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 383 244 | 383 244 |
| Markanläggningar | 162 500 | 162 500 |
| Inventarier | 19 469 | 19 469 |
| | 565 213 | 565 213 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter skattekonto | 0 | 10 |
| Övriga ränteintäkter | 3 176 | 3 266 |
| | 3 176 | 3 276 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 435 659 | 455 168 |
| Övriga finansiella kostnader | 760 | 740 |
| | 436 419 | 455 908 |
| Not 10 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | -330 630 | 597 205 |
| Förslag till avsättning underhållsfond | -780 000 | -705 000 |
| Förslag till disposition underhållsfond | 1 191 752 | 363 426 |
| Resultat efter underhållspåverkan | 81 122 | 255 631 |

82



Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 33 271 000 | 33 271 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 271 000 | 33 271 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 276 343 | -9 893 099 |
| Årets avskrivningar | -383 244 | -383 244 |
| Utgående avskrivningar | -10 659 587 | -10 276 343 |
| Bokfört värde byggnader | 22 611 413 | 22 994 657 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 6 500 000 | 6 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 500 000 | 6 500 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 462 500 | -1 300 000 |
| Årets avskrivningar | -162 500 | -162 500 |
| Utgående avskrivningar | -1 625 000 | -1 462 500 |
| Bokfört värde markanläggningar | 4 875 000 | 5 037 500 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 27 486 413 | 28 032 157 |
| Taxeringsvärde för Rambergstaden56:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 260 000 | 260 000 |
| | 50 260 000 | 50 260 000 |
| Mark - bostäder | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Mark - lokaler | 231 000 | 231 000 |
| | 32 231 000 | 32 231 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 82 491 000 | 82 491 000 |
| Not 12 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 151 691 | 72 753 |
| Årets investeringar | 0 | 78 938 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 151 691 | 151 691 |
| Ingående avskrivningar | -81 180 | -61 711 |
| Årets avskrivningar | -19 469 | -19 469 |
| Utgående avskrivningar | -100 649 | -81 180 |
| Bokfört värde | 51 042 | 70 511 |
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |
| andel i Fonus | 200 | 200 |
| | 700 | 700 |

**Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 14 Kundfordringar | | |
| Hyres och avgiftsfordringar | 2 824 | 10 |
| | 2 824 | 10 |

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Not 15 Övriga fordringar | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 2 001 460 | 2 170 653 |
| Skattekonto | 64 255 | 64 958 |
| Övrigt | 133 | 133 |
| | 2 065 848 | 2 235 744 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 333 538 | 331 860 |
| Upplupna intäkter | 196 | 188 |
| | 333 734 | 332 048 |

| Not 17 Kortfristiga placeringar | | | | | |
|--|------------|------------|--------|-------|------------------|
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg | 2018-12-31 | 2019-03-31 | 3 mån | 0,15% | 1 000 000 |
| HSB Göteborg | 2018-10-31 | 2019-01-31 | 3 mån | 0,15% | 500 000 |
| HSB Göteborg | 2018-11-30 | 2019-02-28 | 3 mån | 0,15% | 500 000 |
| | | | | | 2 000 000 |

| | | |
|--------------------|------------------|------------------|
| Fastränteplacering | 2 000 000 | 2 000 000 |
| | 2 000 000 | 2 000 000 |

| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | Nästa års amortering |
|--|-------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | |
| Nordea | 39788787878 | 1,23% | 2021-06-16 | 5 194 680 | 130 000 |
| SE-Banken Bolån | 32530842 | 0,95% | 2021-07-28 | 6 966 494 | 220 000 |
| SE-Banken Bolån | 32530885 | 1,68% | 2020-07-28 | 5 121 443 | 120 520 |
| SE-Banken Bolån | 34037221 | 2,94% | 2019-03-28 | 5 842 631 | 133 560 |
| | | | | 23 125 248 | 604 080 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 521 168**

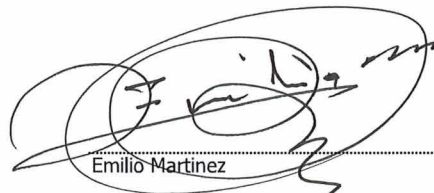
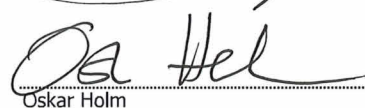
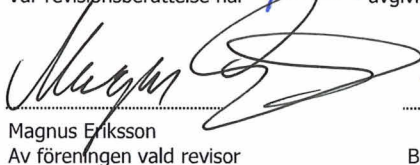
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 104 848

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 35 621 000 35 621 000 *sk*

**Hsb Brf Jaktmarken i Göteborg**

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 604 080 | 604 080 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 22 513 | 25 333 |
| Ovriga upplupna kostnader | 199 069 | 270 795 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 438 477 | 427 084 |
| | 660 059 | 723 212 |

Göteborg 4/5 2019
Camilla Cedgard
David Berg
Emilio Martinez
Johnny Olsson
Mikael Lemel
Oskar Holm
Sebastian Palm
Thomas SohlbergVår revisionsberättelse har 6/5-19 avgivits beträffande denna årsredovisning
Magnus Eriksson
Av föreningen vald revisor
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Jaktmarken i Göteborg, org.nr. 757200-9202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jaktmarken 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *fr*

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 Jaktmarken 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 4 / 5 2019

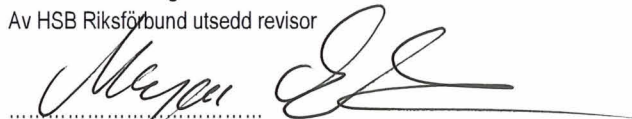


Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2019-05-06

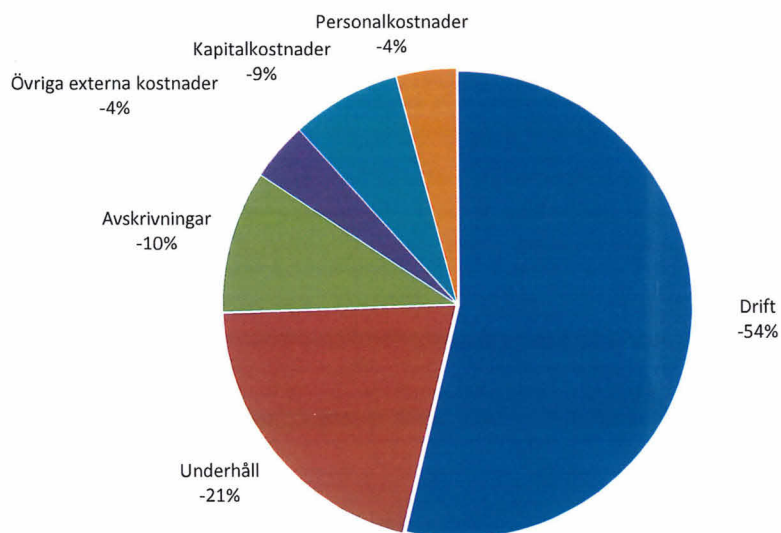


Magnus Eriksson

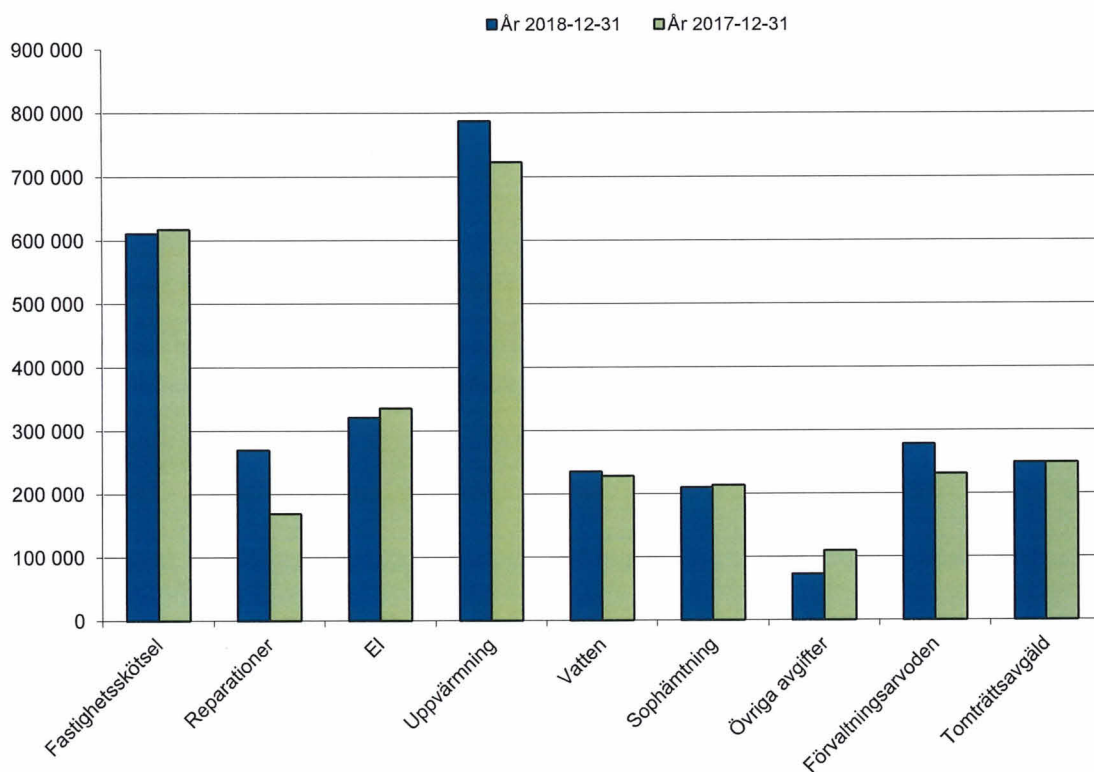
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Föreningen har som mål att erbjuda ett trivsamt, modernt, säkert och klimatsmart boende. Föreningen vill erbjuda välskötta fastigheter genom ett effektivt och välgenomtänkt underhåll. Genom en aktiv kommunikation från styrelsen samt en aktiv fritidsverksamhet stärka gemenskapen och få engagerade medlemmar som aktivt deltar i föreningens skötsel.

DET GODA BOENDET

Bostadsrättsföreningen har en aktiv och välfungerande fritidskommitté, vars uppgift är att bidra till gemenskap och grannsamverkan inom föreningen. Detta tar sig uttryck genom aktiviteter såsom studiecirklar och gemensamma träffar med olika teman.

Styrelsen arbetar aktivt för en miljövänligare förening. Beslut gällande underhåll genomsyras av ett långsiktigt synsätt där föreningen inte enbart ser till rådande behov.



2018-12-16

HSB – där möjligheterna bor

FÖRSTUDIE

BRF Jaktmarken



HSB GÖTEBORG

Postadress: Box 311 11, 40032 Göteborg, Besöksadress: Sven Hultins plats 2, Vxl: 0104422000, www.hsb.se
, Styrelsens säte: Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

OMFATTNING

HSB Göteborg utför förstudie gällande installation av solceller för BRF Jaktmarken. Föreningen består av 6 huskroppar och är byggda 1940-talet, varje huskropp har 3 våningar ovan mark samt källare. Fasad av plåt och sadeltak med tegelpannor. Fjärrvärme som energibärare.

SOLCELLER

Det är bra tid att installera solceller, priset för kWh producerat solcell har sjunkit kraftigt de senaste åren samtidigt som tekniken har utvecklats. Stöd finns att ansöka hos Energimyndigheten bland annat, stödet uppgår till 30 % av den totala investeringskostnaden.

SAMANFATTNING SAMT ÅTGÄRDSFÖRSLAG

Enligt beräkningar kan ca 1 288 m² takyta fördelat på de 6 husen användas till att producera el av solenergi.

Den totala energiproduktionen i form av solceller bidrar med 175 609 kWh/år.

Vilket motsvarar ca 64 % av den totala energiförbrukningen (2017).

$$- 175\,609 \text{ kWh} / 271\,340 \text{ kWh} = 0,64$$

Detta ger en ekonomisk besparing i form av minskat inköp av elenergi.

$$- 175\,609 \text{ kWh/år} * 1,40 \text{ kr/kWh} = 245\,852,6 \text{ kr/år}$$

VATTENFALL

Angi antalet kvadrater för takytan nedan eller markera takytan på kartan:

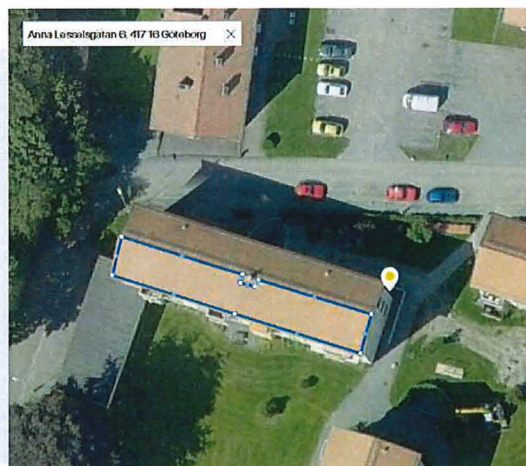
M²

Vilken lutning har ditt tak?

0-15°
 16-30°
 31+°

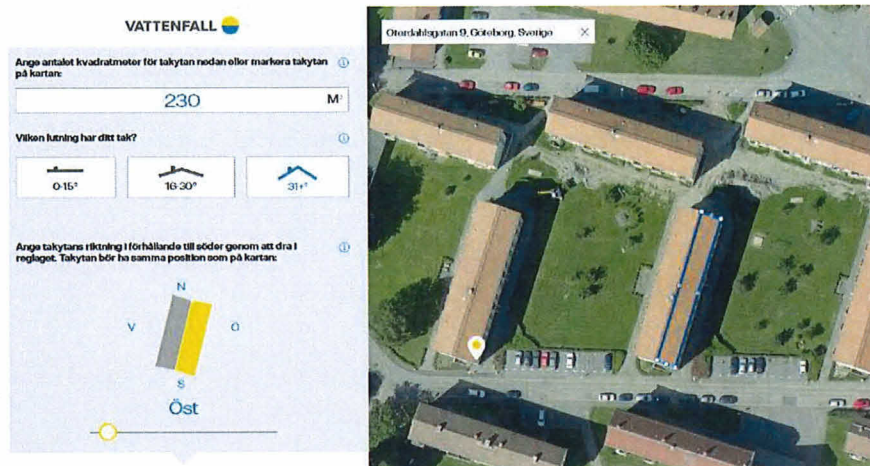
Angi takytans riktning i förhållande till söder genom ett dra i reglaget. Takytan bör ha samma position som på kartan:

N
V Ö
S
Syd





HSB – där möjligheterna bor



Pay off:

Uppskattad total kostnad för investering / total ekonomisk besparing/år

Investering 2 965 300 kr (12,29 kr/W*241280Wp)

Besparing 245 852,6 kr/år

- 2 965 311 kr /245 852,6 kr/år 12 år

Detta är en grov uppskattning från våran sida.

Vi rekommenderar att vi/ni tar in offerter från solcellsentreprenörer och låter de räkna och dimensionera anläggningen utifrån deras synsätt och prismodell.

Det hjälper vi er gärna med om ni så önskar.

Enligt underhållsplanen ligger byte av stuprör 2019 samt byte av hängrännor 2023 med en budget på sammanlagt 684 000 kr

I samband med solcellsinstallationen rekommenderas även att utföra byte av stuprör och hängrännor. Dels för samordning och dels för att det ligger en stor kostnad i fasadställningar.

Vid platsbesök uppmärksammades att tegelpannor, papp och läkt var i gott skick för sin ålder, inga betydande anmärkningar uppmärksammades. Däremot är ansåg vi att taksäkerheten var bristfällig, vilket bör ses över i samband med övriga åtgärder. Vid installering av solpaneler bör även hänsyn tas till kommande takbyte som finns i



HSB – där möjligheterna bor

underhållsplanen 2028, innan beläggning av solpaneler på tak rekommenderas därför en ordentlig besiktning av tak.

En sak att fundera på är att impregnera taket innan man belägger det med solceller för att förlänga livslängden. De ytor som beläggs kommer inte att utsättas för sol och regn så åldrandet minskas och livslängden ökar betydligt.



Läkt och takpapp



Takpanna