



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Kvillebäcken



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE
Till
Ordinarie Föreningsstämma
HSB bostadsrättsförening Kvillebäcken i Göteborg.

Dag: **Torsdag 9e Maj**
Klockan: **18.30**
Plats: **Föreningslokalen Godemansgatan 9**

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

Klipp här



SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvillebäcken torsdagen den *9/5 2019*

kommer personer från lägenhet nr.....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 4/5 2019

OMBUDSFULLMAKT

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

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

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

Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Kvillebäcken

- Valfritt ombud

✕-----

Ombudsfullmakt till HSB Brf Kvillebäcken i Göteborg

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2019

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer

**STYRELSEN FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KVILLEBÄCKEN I GÖTEBORG**

Org. nr: 716409 - 5809

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31 *CA*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Bostadsrättsförening Kvillebäcken är en privatbostadsförening som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg

Föreningens fastigheter har beteckningarna Kvillebäcken 4:7, 31:1 - 31:4, 32:2,36:4 samt ett föreningshus. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 142 lägenheter, 16 lokaler, 15 garage och 4 st mc platser samt 63 p-platser.

Fastigheten Kvillebäcken 4:7 är upplåten med tomträtt.

Totala lägenhetsytan är 6 278 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 142 st bostäder fördelar sig enligt följande:

44 st 1 r o k

98 st 2 r o k


Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 9 % och uppgår därefter i genomsnitt till 858 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2,5 % den 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 879 kr/m². Detta beror på ökade omkostnader för bland annat tomträttsavgift, vatten och el. Men även ett behov av att planera för ökat underhåll av fastigheterna.

Styrelsen har beslutat att genomföra underhåll gällande dränering av samtliga hus förutom Godemansgatan 9. Detta på grund av fuktskador i källare. I samband med detta kommer förutom upprustning av källaren även grönområden runt byggnaderna att ses över.

Anmärkningarna från OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som gjordes 2017 har åtgärdats. Injustering och byte av takfläktar. Fönsterbesiktning och reparation av fönster på Harald Hjärnesgatan 13. 

Besiktning av tak har gjorts för att kunna prioritera föreningens kommande underhåll. Takpannor på samtliga hus har setts över vilket gör att föreningen kan skjuta på takrenoveringen några år.

Styrelsen för en diskussion över att eventuellt påbörja en utredning för att eventuellt bygga lägenheter på vindarna/bygga på en våning i samband med framtida takrenovering

Under 2018 har ett nytt avtal med fastighetsskötaren Novo skrivits. Föreningen har även sagt upp avtalet med SOS gällande fastighetsjour och skrivit nytt med Securitas. Nytt måsavtal gällande skadedjursbekämpning på tak har skrivits med Anticimex.

Förening tar numera ut en avgift för andrahandsuthyrningar. Kostnaden är 10 % av ett prisbasbelopp (år 2018: 45 500 kr) per år som fördelas på avgiftsavin.

Översyn av lokal- och parkeringsplatsavtal samt hyror.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/5 2018. I stämman deltog 21 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 176 medlemmar samt vid årets slut 184 medlemmar.

Under året har 19 lägenheter överlåtits genom försäljning och gåva.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marcus Carlsson	ordförande
Anna Jörhov	vice ordförande
Christoffer Bäckvall	sekreterare
Jeanette Klavborn Gustafson	utsedd av HSB-förening
Mikael Finnström	ledamot
Kristoffer Lövgren	ledamot
Jessica Zelinotti	ledamot
Amanda Lindgren	suppleant
David Surac	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Mikael Finnström, Christoffer Bäckvall, Anna Jörhov, Amanda Lindgren, David Surac.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Finnström, Anna Jörhov, Marcus Karlsson och Kristoffer Lövgren, två i förening.

Revisorer har varit Kristian Pedersen med Oana Zegrean som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Marcus Carlsson.

Förtroendeman har varit Mattias Nilsson. Han ersattes senare av Alexander Hänninen. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>	<u>2 014</u>
Nettoomsättning	6 245	5 508	5 406	5 414	5 404
Resultat efter finansiella poster	889	391	174	760	58
Balansomslutning	38 628	38 306	38 784	38 852	38 451
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	858	787	771	771	771
Fond för yttre underhåll	5 990	5 142	3 866	3 071	2 527
Soliditet i %	21	18	17	17	15

FÖRÄNDRING 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	672 450	0	0	672 450
Fond för yttre underhåll	5 141 811	0	848 548	5 990 359
S:a bundet eget kapital	5 814 261	0	848 548	6 662 809
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	857 363	391 419	-848 548	400 234
Årets resultat	391 419	-391 419	888 802	888 802
S:a ansamlad vinst/förlust	1 248 782	0	40 254	1 289 037
S:a eget kapital	7 063 043	0	888 802	7 951 846

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 006 000 kr samt disposition ur densamma med 157 452 kr. *m*

RESULTATDISPOSITION

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

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

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	400 234
Årets resultat	<u>888 802</u>
	1 289 037

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 289 037 <i>nr</i>
---------------------	---------------------

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 245 037	5 508 273
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 196	16 500
Summa rörelseintäkter		6 249 233	5 524 773
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 911 598	-3 779 197
Underhållskostnader	Not 4	-157 452	-105 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 607	-239 838
Personalkostnader	Not 6	-117 346	-126 024
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-614 931	-614 929
Summa rörelsekostnader		-5 088 935	-4 865 043
Rörelseresultat		1 160 298	659 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 487	9 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 983	-277 560
Summa finansiella poster		-271 496	-268 311
Årets resultat	Not 10	888 802	391 419

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 30 583 951 31 192 297

Inventarier

Not 12 0 6 585

30 583 951 31 198 882*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

30 584 651 31 199 582**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 558 9 035

Övriga fordringar

Not 15 4 680 868 1 752 840

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 355 287 337 843

5 036 713 2 099 718

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 000 000 5 000 000

Kassa och bank

6 139 6 903

Summa omsättningstillgångar

8 042 852 7 106 622**Summa tillgångar****38 627 502 38 306 203** m

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

672 450

672 450

Underhållsfond

5 990 359

5 141 811

6 662 8095 814 261*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

400 234

857 363

Årets resultat

888 802

391 419

1 289 0371 248 782

Summa eget kapital

7 951 846**7 063 043****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

28 371 864

28 971 864

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

600 000

600 000

Leverantörsskulder

426 528

402 315

Skatteskulder

17 007

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

404 795

479 582

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

855 463

789 399

2 303 7932 271 296

Summa skulder

30 675 657**31 243 160****Summa Eget kapital och skulder****38 627 502****38 306 203** *Mr*



Hsbs Brf Kvillebäcken 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 sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 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.

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.

12



Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 770 704	5 294 172
	Hyror	334 332	250 693
	Övriga intäkter	140 001	6 402
	Bruttoomsättning	6 245 037	5 551 267
	Avsatt till inre fond	0	-42 994
		6 245 037	5 508 273
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	4 196	16 500
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	822 856	937 644
	Reparationer	164 746	215 484
	El	220 225	121 157
	Uppvärmning	912 751	933 254
	Vatten	364 939	331 063
	Sophämtning	150 805	134 348
	Övriga avgifter	93 855	242 769
	Förvaltningsarvoden	550 230	531 790
	Tomträttsavgäld	343 716	282 197
	Övriga driftskostnader	287 475	49 491
		3 911 598	3 779 197
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	83 123
	VVS	143 589	5 695
	Markytor	4 113	0
	Styr och övervakning	9 750	0
	Utrustning	0	16 237
		157 452	105 055
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	230 770	167 328
	Medlemsavgifter	48 600	48 600
	Övriga externa kostnader	8 237	23 910
		287 607	239 838
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 000	44 800
	Sammanträdesersättningar	10 560	12 480
	Revisorsarvode	2 200	0
	Löner och andra ersättningar	2 700	0
	Sociala kostnader	27 486	30 344
		87 946	87 624
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	29 400	38 400
		29 400	38 400
		117 346	126 024
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	608 346	608 346
	Inventarier	6 585	6 583
		614 931	614 929

**Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	52
Övriga ränteintäkter	9 487	9 197
	9 487	9 249
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	280 983	277 560
	280 983	277 560
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	888 802	391 419
Avsättning underhållsfond	-1 006 000	-876 000
Disposition underhållsfond	157 452	105 000
Resultat efter underhållspåverkan	40 254	-379 581



Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	46 960 500	46 960 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 960 500	46 960 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 947 263	-15 350 855
Årets avskrivningar	-596 408	-596 408
Utgående avskrivningar	-16 543 671	-15 947 263
Bokfört värde byggnader	30 416 829	31 013 237
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	238 750	238 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 750	238 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 690	-47 752
Årets avskrivningar	-11 938	-11 938
Utgående avskrivningar	-71 628	-59 690
Bokfört värde markanläggningar	167 122	179 060
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	30 583 951	31 192 297
Taxeringsvärde för Kvillebäcken 4:7, 31:1, 31:2, 31:3, 31:4, 32:2 och 36:4		
Byggnad - bostäder	61 400 000	61 400 000
Byggnad - lokaler	1 045 000	1 045 000
	62 445 000	62 445 000
Mark - bostäder	39 889 000	39 889 000
Mark - lokaler	169 000	169 000
	40 058 000	40 058 000
Taxeringsvärde totalt	102 503 000	102 503 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 592	60 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 592	60 592
Ingående avskrivningar	-54 007	-47 424
Årets avskrivningar	-6 585	-6 583
Utgående avskrivningar	-60 592	-54 007
Bokfört värde	0	6 585
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	558	9 035
	558	9 035
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 570 664	1 626 839
Skattefordringar	0	12 434
Skattekonto	109 953	111 923
Övrigt	251	1 644
	4 680 868	1 752 840
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	355 275	337 484
Upplupna intäkter	12	359
	355 287	337 843



Hsbs Brf Kvillebäcken i Göteborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	2 000 000
					3 000 000

Fastränteplacering				3 000 000	5 000 000
				3 000 000	5 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	458412	1,54%	2023-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	458413	0,95%	2021-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	458414	0,82%	2019-01-30	8 971 864	600 000
				28 971 864	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 371 864**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 971 864

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 48 938 800 48 938 800

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **600 000 600 000****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	720
Arbetsgivaravgifter	0	756
Mervärdesskatt	638	681
Inre fond	404 156	477 425
	404 795	479 582

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	54 657	46 600
Ovriga upplupna kostnader	250 886	232 470
Förutbetalda hyror och avgifter	549 920	510 329
	855 463	789 399

Göteborg 10/3 2019


 Anna Jörhov


 Christoffer Bäckvall


 Jeanette Klavborn Gustafson


 Jessica Zelinotti


 Kristoffer Lövgren


 Marcus Carlsson


 Mikael Finnström
Vår revisionsberättelse har 19-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Kristian Pedersen


 Susanne Andersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Kvillebäcken Göteborg, org.nr. 716409-5809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kvillebäcken 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Kvillebäcken Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14/3 2019



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kristian Pedersen
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens vision är att få dess medlemmar att trivas och bo kvar länge i föreningen genom att hålla byggnaderna, de gemensamma utrymmena och grönområden i gott skick. HSB Brf Kvillebäcken är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Detta genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning.

DET GODA BOENDET

Föreningen köper in tjänsten NABO från HSB. NABO arbetar med att stödja medlemmar i bosocial rådgivning.

Föreningen har "huskurage" som policy. Det innebär att vid misstanke om att en granne far illa ska detta anmälas till myndighet och/eller styrelsen. Det går även bra att kontakta NABO.

Föreningen har en festlokal samt en övernattningslägenhet som kan hyras av medlemmarna för en symbolisk summa.