



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Överås i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor





HSB - där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖVERÅS I GÖTEBORG**

Org. nr: 757200-8949

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

**2019.01.01 - 2019.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Överås i Göteborg.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Överås i Göteborg är en privat bostadsrättsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen innehar tre fastigheter: Lunden 50:4, Lunden 51:1 och Lunden 51:4.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 31 st. parkeringsplatser.

Total lägenhetsyta är 5 417 kvm.

Föreningen har även ett styrelserum, ett hobbyrum, en bastuavdelning, tre tvättstugor, två torkrum, ett mangelrum, tre soprum, tre cykelförråd och sex övriga förråd som kan hyras av medlemmarna. På föreningens mark finns två gemensamma grill- och uteplatser samt en boulebana.

Fastigheterna byggdes 1943, och 1989 gjordes en totalrenovering där stambyte genomfördes, hissar monterades in, planlösningarna gjordes om och 15 lägenheter byggdes om med etage.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under 2019 förblev avgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 913 kr/kvm. Samma avgift bibehölls även efter räkenskapsårets slut.

Ett av föreningens lån har flyttats till en annan långgivare med bättre ränta.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Ommålning av trapphus samt byte av trapphusbelysning färdigställdes.

### Under året har följande reparationer gjorts:

Diverse löpande reparationer har utförts i våra fastigheter – bl.a. på hissar, tak och fönster. *m*

### **Förväntad framtida utveckling**

Byte av tak, fönster, fasadbeklädnad och ytterdörrar beräknas påbörjas inom den närmsta treårsperioden. Även ev. behov som byte av porttelefoni, tillbyggnad av nya balkonger och solpaneler bör då ses över.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019 i Lunden ÖBK:s klubbstuga. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 16 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets början 130 medlemmar samt vid årets slut 124.

21 lägenheter har överlåtits under året.

7 andrahandsuthyrningar har godkänts under året.

Styrelsen har under året haft 13 st. möten.

Styrelsens sammansättning och rollfördelning (f.o.m. årsstämma och konstituerande möte):

Anders Grönberg	ordförande
Ulla Gustafsson	vice ordförande
Patrik Larsson	sekreterare
Marcus Oscarsson	ledamot utsedd av HSB-förening
Tobias Jonsson	ledamot
Niclas Malmberg	ledamot
Jens Malmberg	suppleant
Louisen Nilsson	suppleant

Revisorer:


Thomas Andersson	ordinarie
Ulf Palm	revisorssuppleant

samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB-fullmäktige har varit Anders Grönberg.

Valberedning:

Ann Wahlström (ordförande)  
Bengt-Arne Hylinger

Firmatecknare har varit: Anders Grönberg, Ulla Gustafsson, Patrik Larsson och Niclas Malmberg (två i förening). 

## FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 143	5 137	5 026	5 028	5 029
Resultat efter finansiella poster	1 384	998	678	394	-123
Balansomslutning	45 617	44 517	43 587	43 262	43 233
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	913	913	895	895	886
Fond för yttre underhåll	1 039	819	494	671	1695
Soliditet i %	20	17	15	14	13

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	96 133	0	0	96 133
Upplåtelseavgifter	2 387 132	0	0	2 387 132
Fond för yttre underhåll	819 402	0	220 000	1 039 402
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 302 667</b>	<b>0</b>	<b>220 000</b>	<b>3 522 667</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 433 008	997 985	-220 000	4 210 993
Årets resultat	997 985	-997 985	1 384 278	1 384 278
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>4 430 993</b>	<b>0</b>	<b>1 164 278</b>	<b>5 595 271</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 733 660</b>	<b>0</b>	<b>1 384 278</b>	<b>9 117 938</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 220 000 kr samt disposition ur med 0 kr.

## 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 2019-10-04 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. *m*

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 210 993
Årets resultat	<u>1 384 278</u>
	5 595 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 595 271 <i>ml</i>
---------------------	---------------------



Org Nr: 757200-8949

## Hsb Brf Överås i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 142 786	5 137 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 142 786</b>	<b>5 137 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 106 677	-2 448 731
Underhållskostnader	Not 3	0	-24 825
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 609	-177 258
Personalkostnader	Not 5	-128 886	-143 434
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-944 422	-906 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 360 594</b>	<b>-3 701 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 782 192</b>	<b>1 436 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 826	255
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-399 740	-438 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-397 914</b>	<b>-438 057</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 384 278</b>	<b>997 985</b>









Org Nr: 757200-8949

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 483 265	2 483 265
Underhållsfond	1 039 402	819 402
	<u>3 522 667</u>	<u>3 302 667</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 210 993	3 433 008
Årets resultat	1 384 278	997 985
	<u>5 595 271</u>	<u>4 430 993</u>
Summa eget kapital	<b>9 117 938</b>	<b>7 733 660</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 35 569 923	35 569 923
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	256 594	577 527
Skatteskulder	9 292	5 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 57 411	55 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 608 727	575 123
	<u>932 024</u>	<u>1 213 867</u>
Summa skulder	<b>36 501 947</b>	<b>36 783 790</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>45 619 885</b>	<b>44 517 450</b> <i>m</i>



Org Nr: 757200-8949

## Hsb Brf Överås 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,74%
Hissar	2,50%
Trapphus	2,50%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 16718051 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. *m*



Org Nr: 757200-8949

## Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 944 168	4 944 168
	Hyror	187 100	180 007
	Elintäkter	600	600
	Ovriga intäkter	10 918	12 420
		<b>5 142 786</b>	<b>5 137 195</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	552 410	490 961
	Reparationer	118 585	414 366
	El	142 328	129 502
	Uppvärmning	526 533	564 467
	Vatten	218 559	194 069
	Sophämtning	199 326	185 342
	Ovriga avgifter	105 483	112 813
	Förvaltningsarvoden	195 832	245 466
	Övriga driftskostnader	47 621	111 745
		<b>2 106 677</b>	<b>2 448 731</b>
<b>Not 3</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	0	17 125
	VVS	0	7 700
		<b>0</b>	<b>24 825</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	139 840	135 840
	Medlemsavgifter	36 000	36 000
	Övriga externa kostnader	4 769	5 418
		<b>180 609</b>	<b>177 258</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	53 000	51 975
	Sammanträdesersättningar	43 400	38 200
	Revisorsarvode	3 700	3 700
	Löner och andra ersättningar	2 000	17 784
	Sociala kostnader	26 786	29 900
	Kurser och konferenser	0	1 875
		<b>128 886</b>	<b>143 434</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	942 077	904 560
	Inventarier	2 345	2 345
		<b>944 422</b>	<b>906 905</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	1 826	255
		<b>1 826</b>	<b>255</b>
<b>Not 8</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	397 087	436 062
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 623	0
	Övriga finansiella kostnader	1 030	2 250
		<b>399 740</b>	<b>438 312</b>
<b>Not 9</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 384 278</b>	<b>997 985</b>
	Avsättning till underhållsfond	-220 000	-350 000
	Disposition ur underhållsfond	0	24 825
	Resultat efter underhållspåverkan	<b>1 164 278</b>	<b>672 810</b>

m





## Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50 624 286	50 624 286
Årets investeringar, trapphus	1 875 872	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>52 500 158</u>	<u>50 624 286</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 482 243	-11 577 683
Årets avskrivningar	-942 077	-904 560
Utgående avskrivningar	<u>-13 424 320</u>	<u>-12 482 243</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 075 838</b>	<b>38 142 043</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>698 000</b>	<b>698 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>39 773 838</u></b>	<b><u>38 840 043</u></b>
Taxeringsvärde för 50:4, 51:1, 51:4		
Byggnad - bostäder	65 000 000	44 000 000
Byggnad - lokaler	58 000	92 000
	<u>65 058 000</u>	<u>44 092 000</u>
Mark - bostäder	77 000 000	47 000 000
Mark - lokaler	158 000	122 000
	<u>77 158 000</u>	<u>47 122 000</u>
Taxeringsvärde totalt	142 216 000	91 214 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	102 557	102 557
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 557</u>	<u>102 557</u>
Ingående avskrivningar	-90 832	-88 487
Årets avskrivningar	-2 345	-2 345
Utgående avskrivningar	<u>-93 177</u>	<u>-90 832</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 380</b>	<b>11 725</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar, trapphus ingående värde	480 032	480 032
Årets investering	1 395 840	
Omfört till investering	<u>1 875 872</u>	

m

**Hsb Brf Överås i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> 1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 14 Kundfordringar</b> Hyres och avgiftsfordringar	<u>2 412</u> <b>2 412</b>	<u>5 184</u> <b>5 184</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b> Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. Skattekonto	1 036 457 91 586 <u><b>1 128 043</b></u>	4 912 922 27 599 <u><b>4 940 521</b></u>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> Förutbetalda kostnader Upplupna intäkter	198 290 1 437 <u><b>199 727</b></u>	232 710 0 <u><b>232 710</b></u>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-11-15	2020-05-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-11-15	2020-05-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-11-15	2020-05-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-11-15	2020-05-31	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2019-11-15	2020-05-31	6 mån	0,25%	500 000
					<b>4 500 000</b>
Fastränteplaceringar				<u>4 500 000</u>	<u>0</u>
				<b>4 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788683878	1,56%	2020-06-17	8 419 923	0
Stadshypotek	378842	1,15%	2021-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	424518	1,02%	2022-06-01	6 500 000	0
Stadshypotek	440919	1,00%	2022-09-01	4 650 000	0
Stadshypotek	510348	0,64%	2020-03-23	6 000 000	0
				<u>35 569 923</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>35 569 923</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 569 923
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				49 242 000	49 242 000
varav frigjorda				8 225 000	8 225 000
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				26 786	28 518
Arbetsgivaravgifter				30 625	27 407
				<u><b>57 411</b></u>	<u><b>55 925</b></u>



Org Nr: 757200-8949

## Hsb Brf Överås i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 20</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	46 040	52 176
Ovriga upplupna kostnader	167 011	138 380
Förutbetalda hyror och avgifter	395 676	384 567
	<b>608 727</b>	<b>575 123</b>

Göteborg 9/5 2020

  
Anders Grönberg

  
Marcus Oscarsson

  
Niclas Malmberg

  
Patrik Larsson

  
Tobias Jonsson

  
Ulla Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 20-05-12 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Thomas Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Överås i Göteborg, org.nr. 757200-8949

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Överås 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 Överås 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. 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:

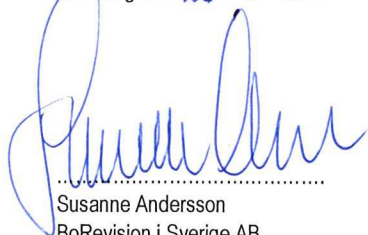
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 12/5 2020



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thomas Andersson  
Av föreningen vald revisor