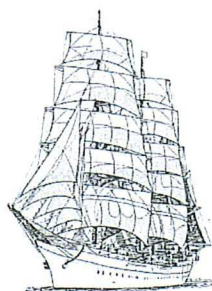


**ÅRSREDOVISNING
2018/2019
HSB Brf Seglaren**



HSB – där möjligheterna bor



Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening

Seglaren i Göteborg

Org.nr 757202-6941

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018- 30 juni 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen som är ett privatbostadsföretag har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Brf. Seglaren har sitt säte i Göteborg.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-02-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket

Fakta om våra fastigheter:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Seglaregatan nr</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 146:29	17-23	Göteborg
Majorna 146:30	35	Göteborg
Majorna 146:31	4-10	Göteborg
Majorna 146:32	16-28	Göteborg
Majorna 146:28	Parkering bakom SG 17	Göteborg
Majorna 146:27	Vägen mellan husen	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt och arrenderas av Göteborgs Stad. Nuvarande tomträttsavgifter gäller fram till 2022-10-31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1973 - 1974 och består av 5 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 33 466 kvadratmeter, varav 26 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 900 kvadratmeter utgör lokalyta (i lokalytan ingår garagen).

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 686 200 000 kronor

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 415 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. I byggnaderna finns även 365 stycken garageplatser.

Parkeringsplatser utomhus

8 st av föreningens parkeringsplatser är vardagar upplåtna för korttidsparkering för Förskolan. Övriga platser är betalplatser.

Lägenhetsfördelning:

78 st 1 rok

213 st 2 rok

82 st 3 rok

42 st 4rok

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Göteborgs Stad, Förskola	964 kvm
Vakant. Används av Isab/stamreovering	54 kvm
GeBe Processautomation	55 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsutrymmen


Seglaresalen

Motionslokal

Gästlägenheter 2 st

Hobbyrum

Bastu

Lokal för entreprenörer (tidigare Majornas Kapell) 

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen. Föreningens underhållsbehov speglar fastigheternas ålder.

Utförda arbeten under året	År	Kommentar
Asfaltering från förskolan – förbi SG 16-28 och till motionslokalen SG10.	2018	Klart
Installation av fiber, bredband, tv, IP-telefoni från Telia	2018	Klart
Installation av digitalt boknings-system tvättstugor	2018-2019	Klart
Renovering dvs relining av utgående horisontella (i golv) stammar	2018-2019	SG 4,10 och 17-21 klart. SG 16-28 pågår. SG 35 vintern -19
Reparation av betongytor loftgångar SG 4, 10, 17-21	2018-2019	SG 4, 10, 35 klart. SG 17-21 pågår hösten 2019
Rabatter SG 16-28 uppsnyggning	2018	Klart
Ytterbelysningar på gator planeras som del i säkerhetsarbetet.	2018	Energisnåla LEDlampor. Klart
Isolering av alla tak + 30cm = 45 cm totalt	2018	Klart
Laddstolpar 18 platser SG 10	2019	Klart

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 519 st, föregående år 517 st. Av föreningens medlemslägenheter har 42 st. överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Busck	Ordförande
Christophe Marliot	Vice ordförande
Hedvig Hernevik	Sekreterare
Johan Hellenäs	Ekonomi
Robin Tobiasson	Ledamot
Therese Arvidsson	Ledamot
Anton Franker	Ledamot
Lennart Löfgren	Ledamot utsedd av HSB. 

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Tobiasson, Anton Franker, Johan Hellenäs och Michael Busck.

Therese Arvidsson samt Hedvig Hernevik avgår ett år i förtid.

Styrelsen har under året avhållit 18 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Michael Busck, Johan Hellenäs, Christophe Marliot och Hedvig Hernevik att två i förening teckna firman.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Therese Arvidsson, Robin Tobiasson och Michael Busck.

Revisorer

Malin Johannesson	BoRevision utsedd av HSB
Per Östlund	Ordinarie intern
Petra Norrefjord	Ordinarie intern

Valberedning

Elias Möller	Sammanställande
Oskar Briving	
Rikard Bonthron	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-27.

Extra föreningsstämma hölls 19-04-04. På stämman behandlades IMD, Individuell Mätning och Debitering av el. Stämman beslutade att införa IMD. Stämman beslutade också att försälja ett fd dammsugarrum på SG 24.

Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften med 6 %. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % den 2019-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 758 kr/m².

FLERÅRSÖVERSIKT

	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Netto omsättning i tkr	23 770	21 767	21 658	21 628	21 680
Resultat efter finansiella poster i tkr	-13 359	-1 343	528	2 550	1 512
Balansomslutning i tkr	62 182	73 220	81 402	81 251	80 352
Fond för yttre underhåll tkr	2 883	14 920	16 004	15 021	11 557
Soliditet i %	17	33	31	30	28
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	758	715	715	715	715
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	1 590	1 643	1 856	1 907	1 954
Avsättning UH-fond kr/kvm total yta	158	111	111	111	109
Kostnad underhåll, reparationer kr/kvm total yta	607	221	138	126	78

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 26 566 kvm bostäder och 6 900 kvm lokaler. 

FÖRÄNDRINGAR I 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	5 285 590		0	5 285 590
Upplåtelseavgifter	414 960		0	414 960
Fond för yttre underhåll	14 919 537		0 -12 036 718	2 882 819
S:a bundet eget kapital	20 620 087		0 -12 036 718	8 583 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 645 686	-1 343 313	12 036 718	15 339 091
Årets resultat	-1 343 313	1 343 313	-13 359 301	-13 359 301
S:a ansamlad vinst/förlust	3 302 373	0	-1 322 583	1 979 790
S:a eget kapital	23 922 460	0	-13 359 301	10 563 159

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 5 300 000 kr samt disposition ur med 17 336 718 k

RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	15 339 091
Årets resultat	<u>-13 359 301</u>
Totalt till förfogande	1 979 790

Styrelsen föreslår följande disposition

Att till balanserat resultat föra 1 979 790

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse. ^{A)}



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 179 477	21 767 457
Övriga rörelseintäkter	Not 2	590 930	203 243
Summa rörelseintäkter		23 770 407	21 970 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 336 408	-12 913 067
Underhållskostnader	Not 4	-17 336 718	-4 784 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 023 375	-1 008 078
Personalkostnader	Not 6	-448 468	-441 547
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 386 303	-3 346 956
Summa rörelsekostnader		-36 531 272	-22 493 659
Rörelseresultat		-12 760 865	-522 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 107	36 123
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-625 543	-856 477
Summa finansiella poster		-598 436	-820 354
Årets resultat	Not 10	-13 359 301	-1 343 313

**HSB Brf Seglaren i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 53 847 005 57 167 676

Inventarier

Not 12 431 603 54 619

54 278 608 57 222 295*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

54 279 108 **57 222 795****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 6 533 9 430

Övriga fordringar

Not 15 6 135 227 2 521 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 761 238 1 425 713

7 902 998 3 956 247

Kortfristiga placeringar

Not 17 0 5 000 000

Kassa och bank

0 7 040 978

Summa omsättningstillgångar

7 902 998 **15 997 225****Summa tillgångar****62 182 106** **73 220 020** ^{m)}

**HSB Brf Seglaren i Göteborg**

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	5 700 550	5 700 550
Underhållsfond	2 882 819	14 919 537
	<u>8 583 369</u>	<u>20 620 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 339 091	4 645 686
Årets resultat	-13 359 301	-1 343 313
	<u>1 979 790</u>	<u>3 302 373</u>
Summa eget kapital	10 563 159	23 922 460
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 40 930 345	42 327 554
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 1 316 684	1 316 684
Leverantörsskulder	3 321 968	1 671 840
Skatteskulder	49 004	66 169
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 937 840	959 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>5 063 106</u>	<u>2 955 697</u>
	<u>10 688 602</u>	<u>6 970 006</u>
Summa skulder	51 618 947	49 297 560
Summa Eget kapital och skulder	62 182 106	73 220 020



HSB Brf Seglaren 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 på byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 27 år.

Avskrivning på ombyggnad av lokal samt larm sträcker sig över 10 år

Avskrivning på Tvättstugor, Låssystem, Värmeanläggning och Elanläggning sträcker sig över 20 år

Avskrivning på ombyggnad Garage sträcker sig över 30 år

Avskrivning på modernisering av hissar sträcker sig över 35 år

Avskrivning på nya gårdar sträcker sig över 40 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 15 669 531 kr (15 669 531 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. ¹⁾



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 102 760	18 967 944
Hyror	2 570 252	2 567 690
Övriga intäkter	506 465	231 823
	23 179 477	21 767 457
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	590 930	203 243
*Varav försäkringsersättning	365 416	153 843
*Varav erhållna bidrag	183 151	
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 953 336	1 870 686
Reparationer	2 963 363	2 610 606
El	754 082	769 530
Uppvärmning	2 533 281	2 769 465
Vatten	732 808	734 185
Sophämtning	517 870	512 356
Övriga avgifter	797 185	357 054
Förvaltningsarvoden	1 955 390	1 277 529
Tomträttsavgäld	1 432 704	1 432 704
Övriga driftskostnader	696 388	578 952
	14 336 408	12 913 067
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	229 758	0
VVS	4 936 129	497 089
El och tele	241 691	0
Byggnad utvändigt	11 473 959	4 286 923
Markytor	455 181	0
	17 336 718	4 784 012
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	863 455	816 855
Medlemsavgifter	130 500	130 500
Övriga externa kostnader	29 420	60 723
	1 023 375	1 008 078
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	249 999	249 999
Sammanträdesersättningar	49 500	58 500
Revisorsarvode	25 000	10 000
Valberedning	16 000	10 000
Löner och andra ersättningar	6 600	17 700
Sociala kostnader	100 169	89 637
Kurser och konferenser	1 200	5 710
	448 468	441 547
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 123 128	3 123 128
Markanläggningar	197 543	197 543
Inventarier	65 632	26 285
	3 386 303	3 346 956
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	27 107	36 123
	27 107	36 123
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	619 413	853 418
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	739
Övriga finansiella kostnader	6 130	2 320
	625 543	856 477
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-13 359 301	-1 343 313
Avsättning underhållsfond	-5 300 000	-3 700 000
Disposition underhållsfond	17 336 718	4 784 012
Resultat efter underhållspåverkan	-1 322 583	-259 301



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	83 323 242	83 323 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 323 242	83 323 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 069 551	-29 946 423
Årets avskrivningar	-3 123 128	-3 123 128
Utgående avskrivningar	-36 192 679	-33 069 551
Bokfört värde byggnader	47 130 563	50 253 691
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 901 700	7 901 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 901 700	7 901 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-987 715	-790 172
Årets avskrivningar	-197 543	-197 543
Utgående avskrivningar	-1 185 258	-987 715
Bokfört värde markanläggningar	6 716 442	6 913 985
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	53 847 005	57 167 676
Taxeringsvärde för Majorna 146:28, 146:29, 146:30, 146:31, och 146:32		
Byggnad - bostäder	292 000 000	257 000 000
Byggnad - lokaler	14 000 000	14 400 000
	306 000 000	271 400 000
Mark - bostäder	365 000 000	212 000 000
Mark - lokaler	15 200 000	11 800 000
	380 200 000	223 800 000
Taxeringsvärde totalt	686 200 000	495 200 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	436 671	424 171
Årets investeringar	442 616	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 287	436 671
Ingående avskrivningar	-382 052	-355 767
Årets avskrivningar	-65 632	-26 285
Utgående avskrivningar	-447 684	-382 052
Bokfört värde	431 603	54 619
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	6 533	9 430
	6 533	9 430
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 052 638	2 441 317
Skattekonto	82 589	79 787
	6 135 227	2 521 104
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 322 334	1 281 058
Upplupna intäkter	438 904	144 655
	1 761 238	1 425 713

**HSB Brf Seglaren i Göteborg**

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 17 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplacering HSB Göteborg	0	5 000 000
	0	5 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788797954	1,10%	2020-09-16	12 000 000	0
Nordea	39788813240	1,27%	2021-11-17	6 745 200	0
SBAB	25867750	1,43%	2020-03-20	5 098 603	60 000
Stadshypotek	472769	1,03%	2021-12-30	6 500 000	0
Stadshypotek	516457	0,89%	2022-03-01	7 000 000	0
Swedbank Hypotek	2852574215	3,74%	2022-03-25	4 903 226	1 256 684
				42 247 029	1 316 684

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **40 930 345**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 663 609

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar	55 211 000	53 486 000
<i>Frigjorda fastighetsinteckningar i ägararkiv</i>	1 551 000	3 276 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 316 684** **1 316 684**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	47 096	48 841
Arbetsgivaravgifter	44 702	43 985
Mervärdesskatt	118 539	63 206
Inre fond	727 503	803 583
	937 840	959 615

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	30 177	34 581
Övriga upplupna kostnader	2 576 536	1 272 976
Förutbetalda hyror och avgifter	2 456 393	1 648 140
	5 063 106	2 955 697

Göteborg 15/10 2019


Anton Francker


Christophe Marlot


Hedvig Hernevik


Johan Hellenäs


Lennart Löfgren



Michael Busck


Robin Tobliasson


Therese Arvidsson

Vår revisionsberättelse har 24-10-19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Petra Norrefjord
Av föreningen vald revisor


Per Östlund
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
BoRevision AB,
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Seglaren i Göteborg, org.nr. 757202-6941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 30 juni 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 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 revisionsssed 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 Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 15/10 2019



Malin Johannesson 24-10-19

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Petra Norrefjord
Av föreningen vald revisor



Per Östlund
Av föreningen vald revisor