



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Stampgatan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-5908

Styrelsen för HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Org.nr: 716409-5908

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Stampgatan i Göteborg

VERKSAMHET

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Stampgatan är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Brf Stampgatan äger fastighet i stadsdelen Stampen med fastighetsbeteckning Stampen 13:29. Det finns i denna fastighet sammanlagt 213 st lägenheter, 3 st lokaler och 147 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 16 118 kvm.
Totala lokalytan är 343 kvm.

I fastigheten finns två flerfamiljhus med adresserna Stampgatan 54A-54G, 56A-56E, 58A-58C och 60A-60B.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningen är medlem i HSB Göteborg.

Föreningens 213 st bostäder fördelar sig enligt följande mönster:

97 st	2 r o k
61 st	3 r o k
44 st	4 r o k
10 st	5 r o k
1 st	6 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 3 %.

Efter räkenskapsårets utgång har avgifterna inte höjts och uppgår enligt budget för år 2020 till 505 kr/m² i genomsnitt. I avgifterna ingår värme, kallt och varmt vatten samt kabel-TV.

Hyror för p-platser i garaget har höjts för år 2019 med 15 kronor per plats och månad. En p-plats kostar 465 kronor respektive 490 kronor, då med en extra skyddsgrind. Efter räkenskapsåret har hyrorna för p-platser i garaget inte förändrats.

Konvertering av två lån på sammanlagt ca 24 milj. kronor utfördes.

Brandsyn enligt Lagen om skydd mot olyckor (LOS) utfördes.

Stadsdelsförvaltningen Centrum, som hyrde en lokal för aktiva seniorer i kvarteret, har flyttat sin verksamhet. En ny hyresgäst flyttade in i lokalen i februari.

Styrelsen har tecknat samarbetsavtal med NABO-gruppen som ingår i HSB Göteborg. NABO är förkortning för närområdesassistent.

Under året har följande periodiska underhåll genomförts:

- ◆ byte av ljusarmaturer i uppgångar 58A-60B
- ◆ renovering av källargångar
- ◆ renovering av garageslussar
- ◆ renovering av alla trapphus i gårdshuset
- ◆ byte av ljuskällor till LED lampor på gården
- ◆ målning av möbler på lekplatsen
- ◆ byte av avstängningsventiler i 7 lägenheter
- ◆ spolning av stamledningar för dag- och spillvatten
- ◆ omjustering av ventilationen i uppgångar 58A-58C
- ◆ byte av dörrautomatik i miljörum 54A

Förväntad framtida utveckling

Underhållsåtgärder som man planerar att genomföra inom den närmaste femårsperioden är: renovering av soprum och miljörum, fasadtvätt, successivt byte av hisslinor när behovet uppstår, rensning av luftkanaler, OVK-besiktning samt spolning av avloppsledningar i lägenheter. De sammanlagda kostnaderna pekar på ca 6,7 milj. kronor enligt underhållsplanen. Underhållsplanen uppdateras årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. I stämman deltog 53 medlemmar som representerade 44 lägenheter.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 300 medlemmar, vid årets början var antalet medlemmar 301. Under året har 14 lägenheter överlåtits, vilket motsvarar 6,5 % av beståndet.

Genomsnittspris har tenderat 50 000 kronor per kvadratmeter.

Fyra lägenheter är upplåtna i andrahand. En restriktiv hållning till andrahandsupplåtelser i överensstämmelse med bostadsrättslagen tillämpas. Andrahandsavgiften på 10 % av prisbasbeloppet tas ut vid andrahanduthyrning.

Styrelse

Magnus Nilsson	ordförande
Öydis Wik Maxe	vice ordförande
Julia Viklund	sekreterare
Gösta Johansson	ledamot
Börje Schellin	ledamot
Marianne Ander	ledamot
Jan Boman	ledamot
Inga Johansson	ledamot
Leo Wahlgren	suppleant
Johanna Pestalozzi	suppleant
David Antonsson	utsedd av HSB Göteborg

Börje Schellin har ansvarat för studie- och fritidsverksamhet.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelse- och revisionsarvoden har under året utgått med 252 000 kr, av det styrelsearvode 244 000 kronor och revisionsarvode 8 000 kronor.

Arvode till valberedningen har under året utgått med 9 000 kronor.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Magnus Nilsson, Julia Viklund, Öydis Wik Maxe, Marianne Ander, Gösta Johansson, Börje Schellin, Leo Wahlgren och Johanna Pestalozzi.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Nilsson, Julia Viklund, Öydis Wik Maxe och Franz Syrový att två tillsammans teckna föreningens firma.

Revisorer

Revisorer har varit Teresita Wigren Forell med Jonas Hellström som suppleant, valda av stämman, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Göteborg fullmäktige har varit Julia Viklund och Magnus Nilsson.

Valberedning

Valberedare har varit Annika Jåhnsson Ahlmqvist, Ingrid Sjöstrand och Johanna Mellén valda av stämman.

Förtroendeman

Förtroendeman har varit Franz Syrový. I förtroendemannauppdraget ingår vid sidan av vicevärds sysslor, administrativ och teknisk förvaltning.

Föreningens expedition

Föreningens expedition på Stampgatan 54 C är öppen varje helgfri tisdag mellan kl.18.00 - 19.00 (expeditionen är stängd i juli månad).

Fastighets- och markservice

Fastighetsskötseln utförs av entreprenören GFS AB.
Markservice utförs av LPI mark och trädgård AB.

Föreningens adress och kontakt uppgifter

HSB Brf Stampgatan
Stampgatan 54 C
411 01 Göteborg

Tfn/Fax 031-158775

E-post brfstampgatan@comhem.se

www.stampgatan.se



FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	9 402	9 080	8 815	8 794	9 657
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 253	1 080	640	687	-2 840
Balansomslutning i tkr	79 998	79 626	79 579	78 772	78 279
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	505	490	475	475	475
Fond för yttre underhåll	1 942	840	272	0	831
Soliditet	36%	35%	34%	33%	32%
Räntekostnad kr/m ²	23	24	32	42	54
Belåning kr/m ²	3 002	3 037	3 070	3 102	3 129
Avsättning underhållsfond kr/m ²	146	125	125	125	125

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 355 885		0	7 355 885
Upplåtelseavgifter	19 336 115		0	19 336 115
Fond för yttre underhåll	840 107		1 101 830	1 941 937
S:a bundet eget kapital	27 532 107		0	1 101 830
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-714 705	1 079 776	-1 101 830	-736 759
Årets resultat	1 079 776	-1 079 776	1 252 782	1 252 782
S:a ansamlad vinst/förlust	365 071		0	150 952
S:a eget kapital	27 897 178		0	1 252 782
				29 149 960

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 400 000 kr samt disposition ur med 1 298 170 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som antogs under 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-736 759
Årets resultat	<u>1 252 782</u>
	516 023

Styrelsen föreslår följande:

Att till balanserat resultat föra	<u>516 023</u>
-----------------------------------	----------------

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





HSB Brf Stampgatan i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 402 430	9 079 820
Summa rörelseintäkter		9 402 430	9 079 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 229 388	-3 735 652
Underhållskostnader	Not 3	-1 298 170	-1 679 026
Övriga externa kostnader	Not 4	-495 817	-443 899
Personalkostnader	Not 5	-526 248	-512 548
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 237 126	-1 241 872
Summa rörelsekostnader		-7 786 749	-7 612 996
Rörelseresultat		1 615 681	1 466 824
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	14 736	9 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-377 636	-396 436
Summa finansiella poster		-362 899	-387 048
Årets resultat		1 252 782	1 079 776

**HSB Brf Stampgatan i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 68 805 543

70 023 081

Inventarier

Not 11 28 413

42 414

68 833 95670 065 495*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 3 932

1 500

3 9321 500

Summa anläggningstillgångar

68 837 889**70 066 995****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 4 652

6 780

Övriga fordringar

Not 14 2 375 151

2 982 255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 221 027

187 044

2 600 8303 176 079

Kortfristiga placeringar

Not 16 8 000 000

6 000 000

Kassa och bank

559 603

382 654

Summa omsättningstillgångar

11 160 433**9 558 733****Summa tillgångar****79 998 322****79 625 729**

✍



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 692 000	26 692 000
Underhållsfond		1 941 937	840 107
		<u>28 633 937</u>	<u>27 532 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-736 759	-714 705
Årets resultat		1 252 782	1 079 776
		<u>516 022</u>	<u>365 071</u>
Summa eget kapital		29 149 960	27 897 178
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	48 913 899	49 392 491
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	502 952	600 392
Leverantörsskulder		338 892	507 498
Skatteskulder		38 577	28 823
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	14 044	164 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 039 998	1 034 867
		<u>1 934 463</u>	<u>2 336 059</u>
Summa skulder		50 848 362	51 728 550
Summa Eget kapital och skulder		79 998 322	79 625 729

J



HSB Brf Stampgatan 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. Åtrestående nyttjandeperioden är 60 år.

Avskrivning på ombyggnad av lokal till lägenheter sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 60 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Investering av tätskikt gården, planteringslådor i betong samt cykelhus skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år. Investering i lekplats soldäck skrivs av enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år. Investering i garageförstärkning skrivs av rakt över 30 år. Investering i fönster, balkongdörrar skrivs av rakt 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 34 736 130 kr (34 736 130 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. 



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 135 208	7 898 460
	Hyror	1 081 667	1 068 775
	Elintäkter	38 473	27 262
	Övriga intäkter	147 082	85 323
		9 402 430	9 079 820
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	613 764	583 121
	Reparationer	546 071	406 695
	El	372 060	361 701
	Uppvärmning	1 286 427	1 093 126
	Vatten	417 940	381 153
	Sophämtning	416 101	369 061
	Övriga avgifter	159 642	163 738
	Förvaltningsarvoden	304 712	244 902
	Övriga driftskostnader	112 671	132 156
		4 229 388	3 735 652
Not 3	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	839 229	725 675
	VVS	173 680	321 562
	El och tele	107 175	204 117
	Transport	0	8 561
	Byggnad utvändigt	129 649	159 222
	Marktytor	22 009	55 821
	Styr och övervakning	26 428	0
	Utrustning	0	204 068
		1 298 170	1 679 026
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	366 911	345 821
	Medlemsavgifter	69 900	69 900
	Övriga externa kostnader	59 006	28 178
		495 817	443 899
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	244 000	244 000
	Revisorsarvode	8 000	8 000
	Löner och andra ersättningar	9 000	9 000
	Förtroendemannaarvode	187 080	160 080
	Sociala kostnader	77 800	91 468
	Kurser och konferenser	367	0
		526 248	512 548
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 085 454	1 085 454
	Markanläggningar	132 084	132 084
	Inventarier	19 588	24 334
		1 237 126	1 241 872
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	14 736	9 388
		14 736	9 388
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	374 744	392 737
	Övriga finansiella kostnader	2 892	3 699
		377 636	396 436
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 252 782	1 079 776
	Avsättning till underhållsfond	-2 400 000	-2 058 000
	Disposition ur underhållsfond	1 298 170	1 679 026
	Resultat efter underhållspåverkan	150 952	700 802



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 737 613	75 737 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 737 613	75 737 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 912 528	-17 827 074
Årets avskrivningar	-1 085 454	-1 085 454
Utgående avskrivningar	-19 997 982	-18 912 528
Bokfört värde byggnader	55 739 631	56 825 085
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 587 500	3 587 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 587 500	3 587 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-792 504	-660 420
Årets avskrivningar	-132 084	-132 084
Utgående avskrivningar	-924 588	-792 504
Bokfört värde markanläggningar	2 662 912	2 794 996
Bokfört värde mark	10 403 000	10 403 000
Bokfört värde byggnader och mark	68 805 543	70 023 081
Taxeringsvärde för Stampen 13:29		
Byggnad - bostäder	188 000 000	176 000 000
Byggnad - lokaler	5 800 000	5 200 000
	193 800 000	181 200 000
Mark - bostäder	253 000 000	189 000 000
Mark - lokaler	1 561 000	904 000
	254 561 000	189 904 000
Taxeringsvärde totalt	448 361 000	371 104 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	272 597	272 597
Årets investeringar	5 587	0
Årets utrangering	-58 512	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 672	272 597
Ingående avskrivningar	-230 183	-205 849
Årets avskrivningar	-19 588	-24 334
	58 512	0
Utgående avskrivningar	-191 259	-230 183
Bokfört värde	28 413	42 414
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	3 432	1 000
	3 932	1 500

**HSB Brf Stampgatan i Göteborg**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		4 652	6 780		
		4 652	6 780		
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 328 481	2 942 544		
Skattekonto		30 170	39 711		
Övrigt		16 500	0		
		2 375 151	2 982 255		
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		218 258	185 808		
Upplupna intäkter		2 769	1 236		
		221 027	187 044		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-12-11	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-04-30	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2019-08-31	2020-02-28	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-04-30	6 mån	0,25%	1 500 000
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-06-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-08-14	2020-02-29	6 mån	0,25%	1 000 000
					8 000 000
Fastränteplacering					8 000 000
					6 000 000
					8 000 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788760503	1,05%	2020-02-12	9 068 556	93 248
Nordea	39788924190	0,73%	2022-09-21	7 714 608	77 340
Stadshypotek	377822	1,13%	2021-09-30	8 232 000	84 000
Stadshypotek	407306	0,85%	2021-03-01	7 855 536	79 956
Stadshypotek	486570	0,43%	2020-02-28	16 546 151	168 408
				49 416 851	502 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 913 899
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					46 902 091
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				64 437 000	64 437 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				502 952	600 392
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				4 677	82 302
Arbetsgivaravgifter				1 591	67 466
Mervärdesskatt				7 776	9 612
Ovriga kortfristiga skulder				0	5 100
				14 044	164 480

P



HSB Brf Stampgatan i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 448	27 730
Övriga upplupna kostnader	230 178	224 346
Förutbetalda hyror och avgifter	776 372	782 791
	1 039 998	1 034 867

Göteborg 9/3 2020
Börje Schellin
David Antonsson
Gösta Johansson
Inga Johansson
Jan Boman
Julia Viklund
Magnus Nilsson
Marianne Ander
Gydis Wik MaxeVår revisionsberättelse har ~~2020-03-12~~ avgivits beträffande denna årsredovisning
Teresita Wigren
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stampgatan i Göteborg, org.nr. 716409-5908

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Uppllysning 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 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 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 revisionsssed 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.

EP

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 Stampgatan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- företaget 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 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 12/3 2020



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Teresita Wigren
Av föreningen vald revisor

Bilaga till förvaltningsberättelse

Brf Stampgatan i korthet

Vårt område byggdes år 1980 och ligger geografiskt i stadsdelen Stampen. Till fastigheten hör två huskroppar 6 och 7 våningar höga. Hiss finns i alla trappuppgångar. Husen är försedda med fläktventilation. Inom Brf Stampgatan finns fyra tvättstugor med torkrum och mangelrum. Föreningen har en välutrustad motionslokal för konditionsträning. I husen finns kabel-TV-nät uppgraderat för datakommunikation samt Telias Öppen Fibernät. På gården finns en lekplats, sex cykelhus och under husen garage för bilparkering. Kvarterssamarbete med Brf Friggagatan innebär att våra medlemmar har möjlighet att hyra en samlingslokal och övernattningsrum i grannföreningen. Stampgatan ligger på gångavstånd från centrum av Göteborg med rikligt utbud av samhällsservice och kommunikationer.

Långsiktiga mål

- utveckla föreningens fastighet så att dess värde består
- ansvarsfullt förvalta föreningens tillgångar för att undvika kraftiga avgiftshöjningar
- vidta förebyggande åtgärder för att skapa fysisk säkerhet i bostadsområdet
- utveckla hushållning med energin i fastigheten

Strategi och inriktning

Vi skall nå våra mål genom att:

- fondera finansiella medel enligt den underhållsplan som ligger som grund för fastighetens underhåll
- endast göra säkra placeringar av likvida medel, placeringar i aktier och aktiefonder är inte tillåtna
- utföra årliga okulära besiktningar av föreningens egendom för att i ett tidigt skede upptäcka uppkomna brister
- i samarbete med Göteborg Energi uppnå optimal förbrukning av värme och el

Information och fritidsverksamhet

Styrelsens grundinställning är att så långt som möjligt förankra sina beslut hos medlemmarna. Därför ordnas varje höst ett medlemsmöte. Informationen om aktuella händelser förmedlas genom medlemsbladet Stampet som utkommer fyra gånger per år. Nyinflyttade medlemmar får en medlemspärm med all nödvändig information om föreningen vid introduktionsmötet med styrelsen. En annan informationskälla är föreningens hemsida och den mobila tjänsten minföreningsapp. På våren organiseras en städdag som är ett tillfälle att träffas och städa upp gården efter vintern. Motionslokal och en mindre snickarbod är de gemensamma utrymmen som står till medlemmarnas förfogande.

Trygghetstjänster och medlemsförmåner

Föreningen är ansluten till NABO tjänsten vilket innebär att medlemmarna har tillgång till närområdesassistent som hjälper till med boendesociala frågor. Det kan handla om konflikter mellan grannar, trassel med årsavgifter, funktionshandikapp, kontakter med anhöriga, sjukvård och andra resurser i samhället vid akuta sjukfall.

För teknisk hjälp vid ombyggnader av badrum och kök får medlemmarna assistans av konsultföretag Inspector som utför byggtillsyn så att entreprenörerna följer de nya normer som gäller för våtutrymme. Företaget också utför överlåtelsebesiktningar vid försäljning.

Föreningen är medlem i Innerstaden Göteborg som är en sammanslutning av butik- och fastighetsägare i centrum. Medlemskapet innebär, förutom föreningens engagemang, också förmåner för enskilda medlemmar i Brf Stampgatan i form av rabatthäften med förmånliga erbjudanden från många butiker, restauranger och caféer i Göteborg. Styrelsen vill genom medlemskapet påverka frågor gällande trygghet och trivsel i city jämte upprustning av Stampgatan.

Föreningen är också medlem i Fonus vilket innebär att medlemmarna kan få juridisk rådgivning av Familjens Jurist, kostnadsfritt lämna Vita Arkivet och få anhörigt stöd vid begravningar. Detta för förmånliga priser.

Miljö och energi

Föreningen tillämpar utökad källsortering av hushållsavfall. Befintliga sopnedkast används även för att källsortera komposterbart material. Rutinerna för de boende är bekväma och enkla. För att upprätthålla hög servicenivå har man vidare ordnat två närliggande återvinningsrum med sortering av glas, papper, plast, elavfall, textilier etc. Två gånger per år beställer föreningen container för storrensning av grovavfall. Våra samarbetspartner är Renova och Stena Recycling.

Energideklarationen är utförd 2018. Energiprestanda ligger på 95 kWh/m² och år och våra byggnader har erhållit energiklass D.

Föreningen har komfortavtal med Göteborg Energi vilket innebär att föreningen köper värme till fast pris per kvadratmeter.

Underhåll, reparationer och investeringar

Husen färdigställdes 1980 och är i det stadium då vital utrustning successivt måste bytas ut. Grundprincipen är att varje generation boende skall ta sin del av reparationer och underhåll. För att säkra finansiella medel för underhåll i framtiden utarbetades under 2018 en långsiktig underhållsplan. Planen innehåller underhållsåtgärder för en femårsperiod samt prognos om renoveringsbehov på 30 år. Planen uppdateras årligen och avsättningarna till fonden justeras så att de täcker de aktuella och framtida underhållskostnaderna.

Under verksamhetsåret 2015 sattes punkt för femårsperioden med mycket stora underhållsprojekt såsom renovering av gården och underliggande garagedäck, ombyggnad av lokaler till 11 tvårumslägenheter samt byte av balkongdörrar och fönster mot Stampgatan. Projekten bidrar till förbättrad boendekvalité och ökad attraktionskraft i framtiden.

För att kunna jämföra Brf Stampgatans drift- och underhållskostnader med övriga bostadsrättsföreningar i landet redovisar vi kostnadsrelaterade nyckeltal på nästa sida. Statistiken bygger på 2019 års upplaga av REPAB Fakta boken Årskostnader Bostäder.

Finansiell ställning

Föreningens finansiella ställning är stabil och belåningsgraden är låg sett till både bokfört och verkligt värde på föreningens tillgångar. Utöver kassamedel är 8 milj. kronor placerade hos HSB Göteborg i kortfristiga räntepapper. Föreningens lån är placerade hos Nordea och Handelsbanken. Låneskulder är uppdelade och löper med olika bindningstider. Detta för att sprida risken över tiden. Styrelsen fortsätter planenligt att amortera ner skulder för att minska skuldsättningen.

HSBs Brf Stampgatan i sammandrag 2019

Här följer nyckeltal för drift för Dig som vill snabbt jämföra Brf Stampgatan med motsvarande fastigheter i övriga landet.

Kostnadslag	Brf Stampgatan	Låg 10 %	Median 50 %	Hög 90 %
Administration	57,00	26,00	58,00	117,00
Fastighetsavgift	22,00	9,00	20,00	63,00
Försäkring	4,40	3,80	6,10	16,70
Energianvändning, värme	78,00	71,00	126,00	177,00
Elförbrukning, gemensam	23,00	15,00	32,00	74,00
Vattenförbrukning	25,00	15,00	27,00	52,00
Tillsyn och skötsel	37,00	26,00	77,00	173,00
Sophämtning	25,00	10,00	19,00	36,00
Driftskostnader total *	255,00	245,00	377,00	567,00
Avhjälpande underhåll	33,00	13,00	49,00	97,00
Planerat underhåll	79,00	39,00	121,00	280,00
Årsavgifter Stampgatan	505,00 kr/kvm			

Förklaringar

Med lågvärde (10 %) avses det värde som 10 % av det insamlade materialet ligger under.

Med medianvärde (50 %) avses det värde som storleksmässigt ligger i mitten av det insamlade materialet d v s hälften av värdena ligger under medianvärdet och hälften ligger över.

Med högvärde (90 %) avses det värde som 90 % av det insamlade materialet ligger under.

***Observera driftskostnader total utgör inte summa av ovanstående kostnadsslag.**

Källa REPAB Årskostnader Bostäder 2019