



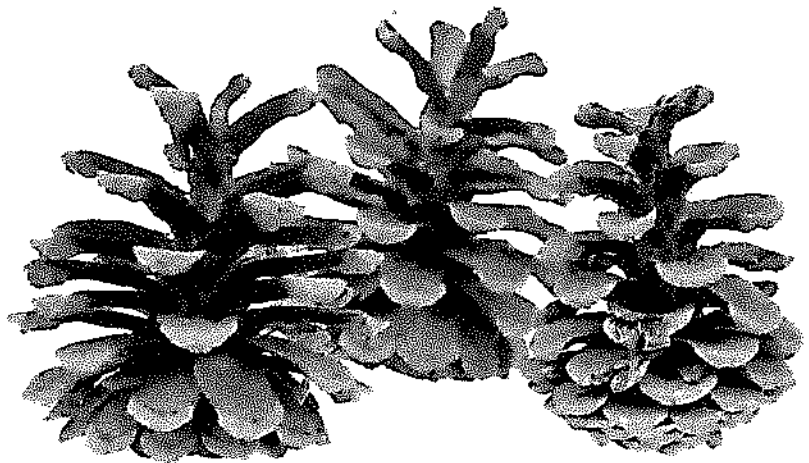
ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Tolered



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOLERED I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9095

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

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening Tolered i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tolered är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Tolered 147:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 318 lägenheter, 27 lokaler/förråd och 3 garage för motorcyklar med totalt 15 platser.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalet löpte ut i juni 2019 och tomträttsavgiften höjdes då till 1 087 700 kr/år. Nuvarande avtal gäller till 2029-06-13.

Föreningen förfogar över 282 parkeringsplatser (varav 59 p-platser med el) längs Björlanda-vägen. Det finns också femton avgiftsbelagda besöksplatser (numera endast SMS-betalning).

Medlemmarna har tillgång till en övernattningslägenhet för sina tillfälliga gäster, föreningslokal (uthyrs för kalas och sammankomster), bastu/aktivitetsrum (bordtennis) och hobbylokal (för snickeri och målning).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 17 664 m².


Totala lokalytan är 823 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Arvid Lindmansgatan 17-25, Karl Staaffsgatan 14-22 och Toleredsgatan 9.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 318 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 r o k	27 lägenheter
2 r o k	186 lägenheter
3 r o k	102 lägenheter
4 r o k	3 lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för lägenheterna fr.o.m. 2019-01-01 med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 681 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna för lägenheterna med 2 % den 1 januari 2020 och uppgår därefter i genomsnitt till 695 kr/m².

Även hyran för parkeringsplatserna höjdes 1/1 2020: platser med el kostar 240 kr/månad och platser utan el 160 kr/månad. Garageplatserna för MC höjdes också till 160 kr/månad.

Underhållet av fastigheterna och gårdarna grundas på en 30-årig underhållsplan med en aktuell kostnadsanalys för den närmaste 5-årsperioden. Planen uppdateras och revideras årligen

Under året har följande planerat underhåll och investeringar utförts:

Markdränering med ny rörläggning runt block 2 och 3 avslutades. Vid berörda entréer: ny plattsättning och asfaltering, yttre belysning, fasta sittbänkar samt nyanlagda rabatter och gräsmattor.

Markdränering runt block 4 pågår och avslutas under våren.

Markdränering runt block 5 har påbörjats under första kvartalet 2020.

För att finansiera markdräneringen har föreningen under hösten 2019 tagit ett nytt lån hos Swedbank på 10 miljoner kr. Löptiden för lånet är 10 år och till fast ränta 1,08 %.

Kostnaden för dräneringsarbetet har till största delen bokförts som investering med en avskrivningsperiod på 50 år.

Alla tvättstugor har försetts med nya avlastningsbänkar.

Nya tvättmaskiner har installerats i block 2 (1 maskin) och block 6 (2 maskiner).

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Under 2020 genomförs OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), dvs. sotning och rensning av ventilationskanaler i kök och badrum i samtliga lägenheter.

Markdränering med tilläggsarbeten avslutas i block 5 under 2020.

Markdränering i block 6 påbörjas under 2020. *m*

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09 och 36 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets början 393 medlemmar samt vid årets slut 386.

Under året har 31 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Cedgard	ordförande
Ann-Christine Adielsson	vice ordförande
Per-Olof Andersson	sekreterare
Eric Svensson	ledamot
Alexander Rydström	ledamot
Jessica Sjöberg	ledamot
Roger Petersson	utsedd av HSB-förening, till augusti
Mikael Mattsson	utsedd av HSB-förening, från september

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson, Alexander Rydström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson, Per-Olof Andersson och Erich Krönström, två i förening.

Revisorer har varit Birgitta Pettersson med Marie-Louise Berlin som suppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.


Föreningens representanter i HSB föreningsfullmäktige har varit Camilla Cedgard och Ann-Christine Adielsson, övriga ledamöter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning har varit Yvonne Björn och Petra Olson, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Erich Krönström och Ann-Britt Krönström.

De boende informeras om aktuella händelser i föreningen genom medlemsbladet FÖRENINGSNYTT, som utdelas en gång per kvartal. Dessa medlemsblad går att ladda ner från föreningens hemsida, där det också finns allmän information om föreningen och verksamheten.

Adress till hemsidan: <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tolered/>

Hemsidesansvarig har varit Henrik Lönndahl. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 968	12 502	12 119	12 094	12 124
Resultat efter finansiella poster	2 226	-3 059	2 583	-2 082	-2 533
Balansomslutning	71 883	58 766	61 160	59 566	63 056
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	681	661	642	642	642
Underhållsfond	8 473	6 241	7 395	8 066	10 710
Soliditet i %	16	16	20	17	19
Belåning kr/kvm	3 119	2 583	2 617	2 655	2 692

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	381 700	0	0	381 700
Fond för yttre underhåll	6 240 674	1 000 000	1 232 227	8 472 901
S:a bundet eget kapital	6 622 374	1 000 000	1 232 227	8 854 601
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 817 641	-4 058 940	-1 232 227	526 473
Årets resultat	-3 058 940	3 058 940	2 226 104	2 226 104
S:a ansamlad vinst	2 758 700	-1 000 000	993 877	2 752 578
S:a eget kapital	9 381 074	0	2 226 104	11 607 179

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt disposition ur med 767 773 kr. *AL*

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 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	526 473
Årets resultat	<u>2 226 104</u>
	2 752 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 752 578 <i>ml</i>
---------------------	---------------------



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 968 420	12 502 034
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 010	83 647
Summa rörelseintäkter		12 995 430	12 585 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 408 538	-6 175 586
Underhållskostnader	Not 4	-767 774	-6 453 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-649 231	-618 027
Personalkostnader	Not 6	-560 713	-542 601
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 717 342	-1 078 923
Summa rörelsekostnader		-10 103 597	-14 869 080
Rörelseresultat		2 891 833	-2 283 399
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	678	17 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-666 407	-792 828
Summa finansiella poster		-665 729	-775 541
Årets resultat		2 226 104	-3 058 940

**HSB Bif Tolered i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 55 928 726 49 319 030

Inventarier

Not 12 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 4 149 375 0

60 078 101 49 319 030*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

60 078 601 **49 319 530****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 49 494 51 323

Övriga fordringar

Not 16 11 594 414 3 703 122

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 160 566 691 894

11 804 474 4 446 339

Kortfristiga placeringar

Not 18 0 5 000 000

Summa omsättningstillgångar

11 804 474 **9 446 339****Summa tillgångar****71 883 075** **58 765 869** *ml*

**HSB Brf Tolered i Göteborg****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	381 700	381 700
Underhållsfond	8 472 901	6 240 674
	<u>8 854 601</u>	<u>6 622 374</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	526 473	5 817 641
Årets resultat	2 226 104	-3 058 940
	<u>2 752 578</u>	<u>2 758 700</u>

Summa eget kapital **11 607 179** **9 381 074**

Skulder*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut Not 19 54 403 954 45 047 454

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 685 500	585 500
Leverantörsskulder	582 049	2 017 747
Skatteskulder	43 846	52 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 34 125	22 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 4 526 422	1 658 809
	<u>5 871 942</u>	<u>4 337 340</u>

Summa skulder **60 275 896** **49 384 794**

Summa Eget kapital och skulder **71 883 075** **58 765 869** ML

**HSB Brf Tolered 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).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Tolered är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	1,71%
Porttelefoner	5,00%
Markanläggning	4,00%
Dränering	2,00%
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 eventuell skattemässig ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 38 513 713 kr (38 513 713 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två anställda förtroendemän under året. *ML*



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 037 020	11 686 572
Hyror	904 810	787 572
Eintäkter	5 040	5 040
Övriga intäkter	21 550	22 850
	12 968 420	12 502 034
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Aterbäring Länsförsäkringar	11 300	16 162
Övriga intäkter	15 710	67 485
	27 010	83 647
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 435 007	1 346 680
Reparationer	220 517	239 872
El	392 506	375 337
Uppvärmning	1 672 004	1 806 653
Vatten	594 492	537 313
Sophämtning	298 028	303 101
Övriga avgifter	242 543	351 182
Förvaltningsarvoden	422 932	414 764
Tomträttsavgäld	891 864	616 692
Övriga driftkostnader	238 644	183 992
	6 408 538	6 175 585
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	265 916	90 941
VVS	72 795	97 409
El och tele	27 838	0
Byggnad utvändigt	65 391	2 985 772
Marktyor	187 125	3 279 821
Utrustning	148 709	0
	767 774	6 453 943
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	469 126	449 446
Medlemsavgifter	101 400	101 400
Övriga externa kostnader	78 705	67 181
	649 231	618 027
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	160 000	160 000
Sammanträdesersättningar	46 150	46 150
Revisorsarvode	11 800	11 800
Valberedning	6 000	5 200
Övriga arvoden	11 000	8 400
Löner och andra ersättningar	30 450	26 577
Sociala kostnader	64 802	67 631
	330 202	325 758
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	175 400	165 000
Sociala kostnader	55 111	51 843
	230 511	216 843
	560 713	542 601
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 450 801	978 923
Markanläggningar	266 541	100 000
	1 717 342	1 078 923
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	678	17 287
	678	17 287

**HSB Brf Tolered i Göteborg**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	665 232	792 078
Övriga finansiella kostnader	1 175	750
	666 407	792 828
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 226 104	-3 058 940
Avsättning till underhållsfond	-2 000 000	-2 800 000
Disposition ur underhållsfond	767 773	6 453 943
Resultat efter underhållspåverkan	993 877	595 003



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	77 467 685	73 583 685
Årets investeringar	0	3 884 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 467 685	77 467 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 048 655	-28 069 732
Årets avskrivningar	-1 450 801	-978 923
Utgående avskrivningar	-30 499 456	-29 048 655
Bokfört värde byggnader	46 968 229	48 419 030
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Årets investeringar	8 327 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 827 038	2 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 600 000	-1 500 000
Årets avskrivningar	-266 541	-100 000
Utgående avskrivningar	-1 866 541	-1 600 000
Bokfört värde markanläggningar	8 960 497	900 000
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	55 928 726	49 319 030
Taxeringsvärde för Tolered 147:1		
Byggnad - bostäder	164 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	1 696 000	1 268 000
	165 696 000	140 268 000
Mark - bostäder	123 000 000	70 000 000
Mark - lokaler	1 428 000	1 160 000
	124 428 000	71 160 000
Taxeringsvärde totalt	290 124 000	211 428 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	118 085	118 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 085	118 085
Ingående avskrivningar	-118 085	-118 085
Utgående avskrivningar	-118 085	-118 085
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning; Dränering block 4	4 149 375	0
<i>Beräknad totalsumma för samtliga block ca 20 milj kr</i>	4 149 375	0
<i>Projektet beräknas vara klart 2020/2021</i>		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	500	500 <i>nr</i>

**HSB Brf Tolered i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 199	3 028
Övriga kundfordringar	48 295	48 295
	<u>49 494</u>	<u>51 323</u>
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	11 181 748	3 288 140
Skattekonto	403 453	409 505
Handkassa	9 213	5 477
	<u>11 594 414</u>	<u>3 703 122</u>
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	160 566	690 806
Upplupna intäkter	0	1 088
	<u>160 566</u>	<u>691 894</u>
Not 18 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB	0	5 000 000
	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	393849	1,28%	2021-12-30	10 428 595	106 416
Stadshypotek	399761	1,50%	2023-01-30	8 261 253	84 084
Swedbank Hypotek	2658978388	1,65%	2026-01-23	7 196 104	168 000
Swedbank Hypotek	2752700159	1,33%	2021-02-25	11 479 532	132 000
Swedbank Hypotek	2755088578	1,27%	2020-02-25	7 723 970	95 000
Swedbank Hypotek	2951975099	1,08%	2029-09-25	10 000 000	100 000
				<u>55 089 454</u>	<u>685 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 403 954**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 661 954

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 71 100 000 71 000 000 *nr*



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	685 500	585 500
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	17 364	11 460
Arbetsgivaravgifter	16 761	11 174
Mervärdesskatt	0	0
	<u>34 125</u>	<u>22 634</u>
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	126 454	104 397
Övriga upplupna kostnader	3 263 303	457 742
Förutbetalda hyror och avgifter	1 136 665	1 096 670
	<u>4 526 422</u>	<u>1 658 809</u>

Göteborg 5/5 2020

Alexander Rydström
Ann Christine Adlelsson
Mikael Mattsson
Camilla Cedgard
Eric Svensson
Jessica Sjöberg
Per-Olof Andersson

Vår revisionsberättelse har 20-05-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Pettersson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tolered 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Tolered 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 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:

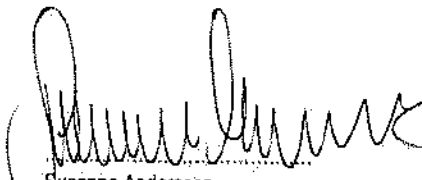
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

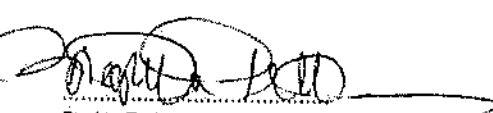
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 15/15 2020


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Birgitta Pettersson
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsintekningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

