



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Torviggen



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING Torviggen i Göteborg

Org. nr: 757200-9061

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

2018.07.01 - 2019.06.30

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Torvigen i Göteborg, 757200-9061

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger 3 st fastigheten med upplåtna tomträtter. Kostnaden på tomträtterna har ökat från 100 028 till 207 740 kr. Nästa förfallodag på tomträtterna är:

Fastighet Biskopsgården 53:7, förfallodag 2038-03-24

Fastighet Biskopsgården 53:8, förfallodag 2038-09-22

Fastighet Biskopsgården 53:9, förfallodag 2038-09-22

Föreningen är medlem i Norra Biskopsgårdens Panncentral med en andel.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 8 059 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Lenvädersgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 139st bostäder fördelar sig enligt följande:

38st 1 r o k

47st 2 r o k

33st 3 r o k

21st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-07-01 med 4 % och uppgår därefter i genomsnitt till 705 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 4 % den 2019-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 734 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Löpande underhåll enligt gällande underhållsplan.

Under året har följande reparationer gjorts

Reilining av avloppsrör på lenvädersgatan 21-27

Målning av tunneln mot parkeringsplatserna har utförts i ljusare vit färg för att öka trygghetskänslan.

Lekplatsen vid stora gräsmattan har uppgraderats till fräschare attraktioner och ny grillplats har skapats.

Nya papperskorgar och askkoppar har satts upp i området.

1st nya torkutrustning har satts upp i torkrum samt 1 st ny torktumlare i tvättstuga.

Beställning av OVK har beslutats, beräknas vara helt klart till sommaren 2020.

Målning av källargolv i Lenvädersgatan har utförts.

Under året har följande investeringar gjorts

Ingen förändring

Förväntad framtida utveckling

Större renovering av affärslängan Väderbodarna 1

Större underhållsarbete på bland annat tak, fasader och värmekulvert

Renovering av el-systemet i lägenheterna

Breddning av parkeringsplatser beräknas vara klart innan nyår 2019


Renovering av expeditionslokalen, beräknas vara klart till hösten vecka 40 2019

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av expeditionen och ett nytt rum för styrelsens sammanträde har färdigställts.

Breddning av parkeringsplatser har påbörjats.

Styrelsen flyttade skatteåterbäringen på skattekontot till avräkningskontot för att öka föreningens rörelsekapital

Nytt Grovsoprum har färdigställts, förväntas vara tillgängligt för medlemmarna fr.o.m. december månad. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/11 2018. I stämman deltog 21 medlemmar.
En första extra föreningsstämma hölls 4/6. Ärendet på stämman var nya stadgar som inte godkändes av stämman
En andra extra föreningsstämma hölls den 30/6 2018. Ärenden på denna extrastämma var nya stadgar beslut ett.

Föreningen hade vid årets början 182 medlemmar samt vid årets slut 179.
Under året har 17 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Christian Warnerfelt	ordförande
Maxim Nilsson	sekreterare
Ülkie Temiz	ledamot
Sebastian Hallin	ledamot, ekonomiansvarig
Frank Jansson fr.o.m. 2018-03-28	utsedd av HSB-förening
Ilija Vidovic	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Sebastian Hallin, Christian Warnerfelt och Maxim Nilsson.


Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden och 2st arbetsmöten tillsammans med NBPC

Firmatecknare har varit Sebastian Hallin, Maxim Nilsson och Christian Warnerfelt, två i förening.

Revisor har varit Paulina Koceva, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Christian Warnerfelt, vald av stämman.

Valberedning har varit Gun Niklasson, vald av stämman.

Förtroendeman har varit Stefan Persson. 

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	6 411	6 199	3 021	5 806	5 813
Resultat efter finansiella poster	-934	-9	-14	-304	81
Balansomslutning	17 739	18 594	19 161	19 470	20 113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	705	678	665	639	639
Underhållsfond	2 895	2 179	1 441	1 472	1 491
Soliditet i %	13%	17%	17%	16%	17%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	611 617			611 617
Br i eget förvar	-18 654			-18 654
Br i eget förvar till kortfr plac	18 654			18 654
Fond för yttre underhåll	2 178 939	715 980		2 894 919
S:a bundet eget kapital	2 790 556	715 980	0	3 506 536
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	391 022	-724 523		-333 501
Årets resultat	-8 543	8 543	-934 929	-934 929
S:a ansamlad vinst	382 479	-715 980	-934 929	-1 268 430
S:a eget kapital	3 173 035	0	-934 929	2 238 106

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-333 501
Årets resultat	<u>-934 920</u>
	-1 268 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-2 076 361
Avsättning till underhållsfond	1 475 000
Balanserat resultat	<u>- 667 069</u>
	-1 268 430

mu



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 411 052	6 198 646
Övriga rörelseintäkter	Not 2	307 655	14 061
Summa rörelseintäkter		6 718 707	6 212 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 291 128	-4 475 753
Underhållskostnader	Not 4	-2 076 361	-584 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 149	-260 465
Personalkostnader	Not 6	-290 277	-234 885
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-457 470	-457 470
Summa rörelsekostnader		-7 466 386	-6 012 593
Rörelseresultat		-747 679	200 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 338	8 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-195 588	-216 820
Summa finansiella poster		-187 250	-208 657
Årets resultat		-934 929	-8 543

pk

**Hsbs Brf Torviggen i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 10 000 182 10 457 652

Inventarier

Not 12 0 0

10 000 182 10 457 652*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 600 1 600

1 600 1 600

Summa anläggningstillgångar

10 001 782 10 459 252**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 308 3 601

Övriga fordringar

Not 15 3 090 060 4 164 406

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 848 857 170 554

3 943 225 4 338 561

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 549 654 3 549 654

Kassa och bank

244 719 246 753

Summa omsättningstillgångar

7 737 598 8 134 968**Summa tillgångar****17 739 380 18 594 220**

**Hsbs Brf Torviggen i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

611 617

611 617

Underhållsfond

2 894 919

2 178 939

3 506 5362 790 556*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-333 501

391 022

Årets resultat

-934 929-8 543-1 268 430382 479

Summa eget kapital

2 238 106**3 173 035****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

13 082 423

13 464 134

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

381 500

381 403

Leverantörsskulder

343 352

137 855

Skatteskulder

2 182

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

752 036

709 469

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

939 781728 3242 418 8501 957 051

Summa skulder

15 501 273**15 421 185****Summa Eget kapital och skulder****17 739 380****18 594 220**

nk



Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 65 år.

Ombyggnader

Avskrivning av ombyggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Badrum skrivs av på 50 år, fönster 30 år och passersystem 10 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 685 480	5 440 113
Årsavgifter lokaler	120 900	120 900
Hyror	629 836	662 672
Elintäkter	-7 538	0
Övriga intäkter	54 372	46 960
Bruttoomsättning	6 483 050	6 270 645
Avsatt till inre fond	-71 998	-71 998
	6 411 052	6 198 646
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	307 655	14 061
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	277 925	11 877
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 074 226	946 461
Reparationer	783 749	1 205 138
El	144 422	128 675
Uppvärmning	942 067	946 133
Vatten	300 745	325 338
Sophämtning	304 004	313 586
Övriga avgifter	123 140	115 888
Förvaltningsarvoden	225 300	206 664
Tomträttsavgäld	302 277	162 007
Övriga driftkostnader	91 199	125 863
	4 291 128	4 475 753
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	1 184 592	0
VVS	161 313	0
Byggnad utvändigt	434 324	584 020
Markytor	15 283	0
Styr och övervakning	2 800	0
Utrustning	278 049	0
	2 076 361	584 020
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	233 488	203 023
Medlemsavgifter	48 300	48 300
Övriga externa kostnader	69 361	9 142
	351 149	260 465
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 277	49 965
Sammanträdesersättningar	40 130	35 002
Revisorsarvode	8 850	8 498
Löner och andra ersättningar	19 450	7 538
Sociala kostnader	39 206	29 237
Kurser och konferenser	0	1 875
	177 913	132 115
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	85 500	78 200
Sociala kostnader	26 864	24 570
	112 364	102 770
	290 277	234 885
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	457 470	457 470
	457 470	457 470
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	8 338	8 163
	8 338	8 163
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	195 168	216 100



Org Nr: 757200-9061

Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga finansiella kostnader	<u>420</u> 195 588	<u>720</u> 216 820
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-934 929	-8 543
Avsättning till underhållsfond	-1 475 000	-1 300 000
Disposition ur underhållsfond	<u>2 076 361</u>	<u>584 020</u>
Resultat efter underhållspåverkan	<u>-333 568</u>	<u>-724 523</u>

Handwritten signature



Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	24 618 093	24 618 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 618 093	24 618 093
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 160 441	-13 702 971
Årets avskrivningar	-457 470	-457 470
Utgående avskrivningar	-14 617 911	-14 160 441
Bokfört värde byggnader	10 000 182	10 457 652
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	10 000 182	10 457 652
Taxeringsvärde för Biskopsgården 53:7, 53:8 och 53:9		
Byggnad - bostäder	49 200 000	38 000 000
Byggnad - lokaler	2 684 000	2 300 000
	51 884 000	40 300 000
Mark - bostäder	21 600 000	15 841 000
Mark - lokaler	2 354 000	1 850 000
	23 954 000	17 691 000
Taxeringsvärde totalt	75 838 000	57 991 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	124 898	124 898
Årets utrangering	-117 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 914	124 898
Ingående avskrivningar	-124 898	-124 898
Årets utrangering	117 984	0
Utgående avskrivningar	-6 914	-124 898
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
	1 600	1 600
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	4 308	3 601
	4 308	3 601
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 333 735	3 300 513
Skattefordringar	0	276 720
Skattekonto	756 325	442 206
Övrigt	0	144 967
	3 090 060	4 164 406
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	846 036	167 818
Upplupna intäkter	2 821	2 736
	848 857	170 554

14



Hsbs Brf Torvigen i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-04-30	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-06-30	2019-12-31	6 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2019-01-01	2019-12-31	12 mån	0,25%	2 000 000
					3 500 000
Fastränteplacering				3 500 000	3 500 000
Egna bostadsrätter				49 654	49 654
				3 549 654	3 549 654

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788479006	1,12%	2019-08-22	3 680 000	128 000
Nordea	39788781403	1,25%	2021-06-16	4 974 600	131 600
SBAB	61157395	2,02%	2019-07-08	154 200	3 688
Stadshypotek	451403	1,91%	2022-09-30	3 359 140	104 160
Stadshypotek	458676	1,69%	2023-10-30	624 714	6 612
Stadshypotek	764483	1,76%	2019-12-09	671 269	7 440
				13 463 923	381 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 082 423
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 556 423
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				22 282 000	22 282 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	381 500	381 403

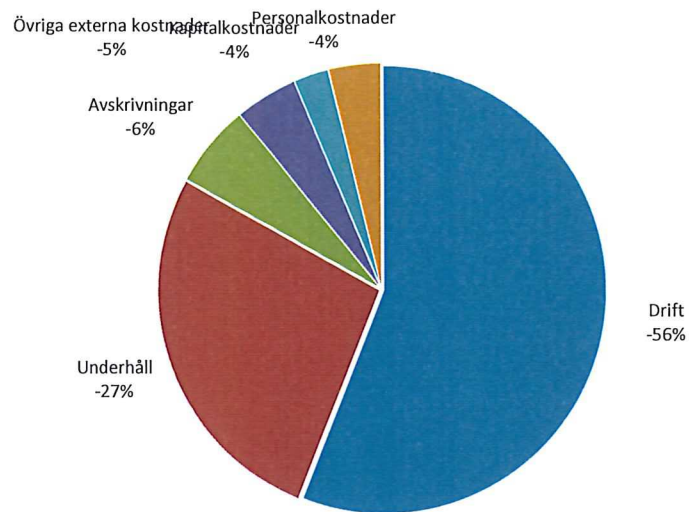
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	675	4 349
Arbetsgivaravgifter	2 357	3 277
Mervärdesskatt	8 241	6 223
Inre fond	740 762	695 081
Övriga kortfristiga skulder	0	539
	752 036	709 469

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 459	8 285
Avräkning NBPC	84 407	0
Övriga upplupna kostnader	313 591	168 653
Förutbetalda hyror och avgifter	535 324	551 386
	939 781	728 324

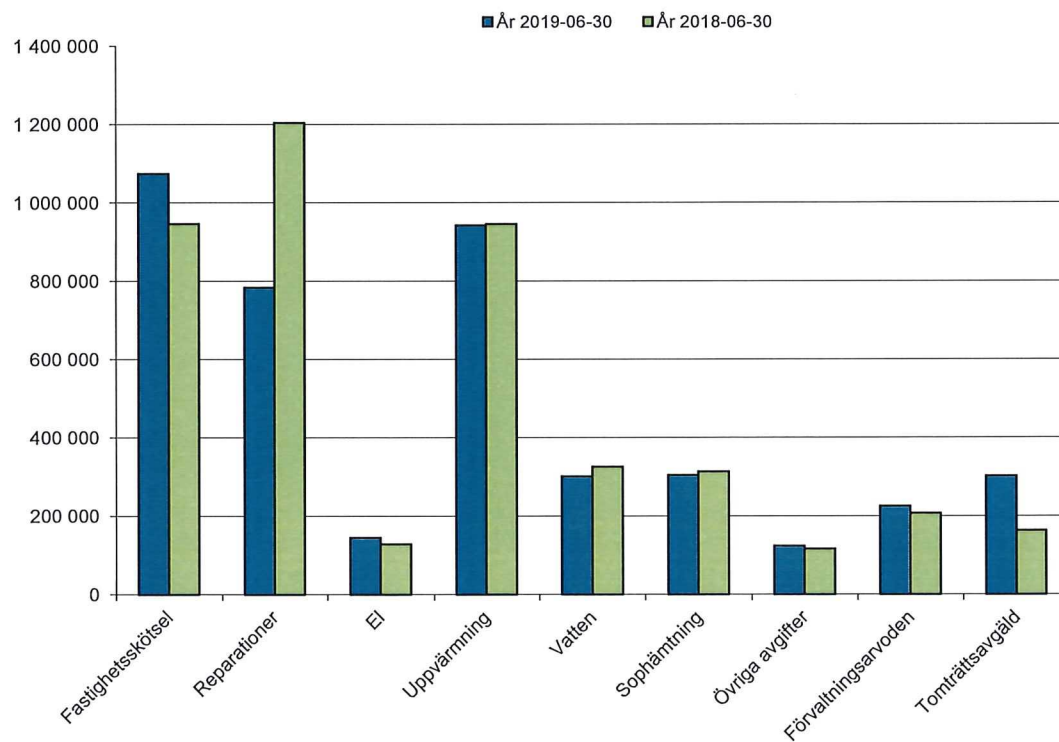
Göteborg ^{12/11} 2019
Christian Warnerfelt
Frank Jansson
Ulkiye Temiz
Maxim Nilsson
Sebastian Hallin
Ilija VidovicVår revisionsberättelse har ^{14/11-2019} avgivits beträffande denna årsredovisning
Paulina Koceva
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Torvigen i Göteborg, org.nr. 757200-9061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torvigen 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 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.

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 Torviggan 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Utatt det påverkar våra uttalanden i övrigt enligt ovan lämnar vi en anmärkning kring hanteringen av registrering av föreningens styrelse. Avregistrering har inte skett av tidigare styrelseledamoten Anna Börjesson samt styrelsesuppleanten Jenny Martina Börjesson hos Bolagsverket. Samtidigt har inte registrering genomförts av Frank Jansson styrelseledamot utsedd av HSB Göteborg.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter är inte i enlighet med stadgarna.

Vidare saknas registrerad uppgift om firmateckningsrätt.

Göteborg den 14 / 11 2019



Magnus Emilsson

Paulina Koceva

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor