



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Vindrosen



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING Vindrosen i Göteborg

Org. nr: 757200–9038

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.07.01-2019.06.30



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vindrosen i Göteborg Org. Nr. 757200-9038

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Vindrosen i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Vindrosen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Biskopsgården 55:5, 55:6, 55:7 i Göteborg upplåten med tomtmark. Det finns i denna fastighet sammanlagt 140 st lägenheter och 102 st p-platser. Föreningen äger lägenhet nr 87 (expeditionen)

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 9 520 kvm.

I fastigheten finns 3 st bostadshus med adresserna Önskevädergatan 37-47.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 140 st bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k
47 st 2 r o k
45 st 3 r o k
44 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättat i SEK.

el



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

I början av räkenskapsårets höjdes årsavgiften med 3,0 %, och därmed uppgår genomsnittet till 656 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång lämnas årsavgifterna oförändrade och därmed kvarstår de på ett genomsnitt av 656 kr/m².

Under året slutfördes äntligen de sista installationerna av vattenmätare i lägenheterna. Dessa ska nu genomgå en sista kalibrering innan de kan driftsättas under det kommande året. Detta medför att vatten framgent kommer faktureras på avgiftsavin.

Arbete har påbörjats för att kunna stänga våra sopnedkast till förmån för moloker på tomten. Anledningen till detta är flerdelat med det som gjorde att arbetet snabbades på var att Kretslopp och Vatten från Göteborgs stad meddelade att de inte längre lagerhåller våra sopkärl och att vi tack vare detta inte kan ha kvar systemet med sopnedkast och soprum. Sopstation med moloker planeras på fastighetens framsida.

Även våra entrépartier ska bytas ut då de har fodrat regelbundna reparationer och omfattande underhåll de senaste åren. Offerter har tagits in på alternativa entrépartier som under hösten ska presenteras för de boende.

En stödmur på fastighetens framsida har byggts om av LJ Mark. Den gamla muren hade börjat falla sönder och vid rivning upptäcktes det att man även behövde dränera delar av fastigheten. I samband med detta tog man även bort de buskar som var planterade närmast fasaden då dessa påverkade fastigheten negativt.

Fastigheten och närområdet har fortsatt problem med råttor. Detta har bland annat visat sig i stark doft av död rått i lägenhet på bottenplan i uppgång 45 som föreningen har behövt utföra omfattande renoveringar i för att bli av med.

OVK besiktning har påbörjats av Hisings Sotnings AB. Fastigheten fick ett stort antal anmärkningar som vi nu håller på att ta fram en åtgärdsplan för. Framst rör det sig om igenbyggda ventiler och köksfläktar som kopplats mot ventilationen.

Föreningen har antagit nya stadgar. De nya stadgarna som antagits är revisionen av HSB:s stadgar från 2018. Detta skedde efter extra stämmor den 16 januari samt den 13 februari 2019. Vid extrastämmorna närvarade 15 respektive 19 röstberättigade medlemmar. Vid omröstningen landade röstfördelningen på 8 ja och 4 nej respektive 14 ja och 5 nej. Styrelsens förslag om ny stadgar antogs således.

Föreningen har haft ett antal vattenläckor i fastigheten som har ställt till med stora problem. Dessa är åtgärdade och återställningsarbete pågår.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vindrosen i Göteborg Org. Nr. 757200–9038

Älvsborgs Plåt har utfört reparationer på våra tak. Det mesta av arbetet är rutinmässigt underhåll och inkluderar bland annat lanterninerna och plåtkant som vetter mot norr.

Föreningen har utfört ett större antal reparationer på vårt passersystem då detta utsatts för flertalet skadegörelseförsök.

Partille Elkonsult har gjort en garantibesiktning på den renovering av elsystemet som genomfördes för ett antal år sedan. Besiktningen genomfördes utan anmärkning.

Ett nytt avtal med NBPC är under framtagande. Grunden till avtalet är i stort sett samma som det tidigare avtalet men ämnas inte skrivas under lika lång tid. Detta avtal kommer även konkurrensutsättas innan tecknande.

Container har ställts upp två gånger det gångna året. En gång på hösten och en gång på våren.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

Underhållsplanen gicks igenom med representant från HSB under våren.

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 1 508 389 kr.

Under året har följande reparationer gjorts:

Ett flertal reparationer har utförts, bland annat en stödmur, råttangrepp på fastigheten samt vårt passersystem.

Under året har följande investeringar gjorts:

En tvättmaskin har bytts i tvättstugan i uppgång 43.

Förväntad framtida utveckling:

Nya entrépartier i metall kommer installeras då trä inte fungerade. Vi kommer även bygga nytt system för sophantering. Inga andra större investeringar planeras i dagsläget.

Tvättmaskiner och torktumlare bytes vid behov.

ed



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vindrosen i Göteborg Org. Nr. 757200–9038

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/11 2018. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 175 medlemmar och vid årets slut 177 medlemmar.

Under året har 16 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Fredrik Wetter	ordförande
Ole Larsen Fjeldså	vice ordförande
Igbala Dupljak Dzafic	sekreterare
Nonni Lann	ledamot
Mikael Johansson	utsedd av HSB-förening
Ercan Kuru	avgått under året

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Wetter och Igbala Dupljak Dzafic

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Wetter och Igbala Dupljak Dzafic samt Ole Larsen Fjeldså och Nonni Lann. Två i förening.

Revisorer har varit Ermin Susko med Ingrid Hansson som suppleant valda av föreningen samt Borevision, en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Fredrik Wetter och som suppleant övriga styrelse, vald av stämman.

Valberedning har varit vakant då ingen ny valberedning kunde väljas på stämman.

Förtroendeman har inte funnits under året. Fritidsombud har varit Anette Lind.

Föreningens representant i NBC:s styrelse har varit Fredrik Wetter med Igbala Dupljak Dzafic som suppleant.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vindrosen i Göteborg Org. Nr. 757200–9038

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	7 064	6 912	6 634	6 343	5 962
Resultat efter finansiella poster	320	631	947	-2769	-4834
Balansomslutning	20 252	19 391	19 344	17 472	16 009
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	656	637	612	589	555
Underhållsfond	1 879	999	0	0	3 135
Soliditet i %	1%	-1%	-4%	-10%	7%

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	592 628			592 628
Fond för yttre underhåll	999 344	488 126	391 611	1 879 081
S:a bundet eget kapital	1 591 972	488 126	391 611	2 471 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 366 708	142 480	-391 611	-2 615 839
Årets resultat	630 606	-630 606	320 215	320 215
S:a ansamlad vinst	-1 736 102	-488 126	-71 396	-2 295 624
S:a eget kapital	-144 130	0	320 215	176 085

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 900 000 kr samt disposition ur med 1 508 389 kr

el



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vindrosen i Göteborg Org. Nr. 757200-9038

RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 615 839
Årets resultat	<u>320 215</u>
	-2 295 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 295 624
---------------------	-------------

ed



Hsbs Brf Vindrosen i Göteborg

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 064 263	6 912 443
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 142	0
Summa rörelseintäkter		7 066 405	6 912 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 969 824	-3 909 167
Underhållskostnader	Not 4	-1 508 389	-1 111 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-281 793	-284 910
Personalkostnader	Not 6	-241 168	-258 524
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-603 821	-603 821
Summa rörelsekostnader		-6 604 994	-6 168 295
Rörelseresultat		461 411	744 148
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	362	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 558	-114 002
Summa finansiella poster		-141 196	-113 542
Årets resultat	Not 10	320 215	630 606

ed



Hsbs Brf Vindrosen i Göteborg

Balansräkning

2019-06-30

2018-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 12 118 405 12 722 226

Inventarier

Not 12 0 012 118 405 12 722 226*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 200 1 2001 200 1 200

Summa anläggningstillgångar

12 119 605 12 723 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 3 623 2 342

Övriga fordringar

Not 15 5 401 379 4 396 010

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 827 531 369 3456 232 533 4 767 697

Kassa och bank

1 900 364 1 900 364

Summa omsättningstillgångar

8 132 897 6 668 061**Summa tillgångar****20 252 502 19 391 487**

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

Medlemsinsatser

592 628

592 628

Underhållsfond

1 879 081999 344

2 471 709

1 591 972

Fritt eget kapital / Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 615 840

-2 366 708

Årets resultat

320 215630 606

-2 295 625

-1 736 103

Summa eget kapital

176 084**-144 131****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

17 602 845

17 872 929

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

270 084

450 084

Leverantörsskulder

906 659

220 300

Skatteskulder

756

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

130 343

130 343

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 165 731861 961

2 473 573

1 662 689

Summa skulder

20 076 418**19 535 618****Summa Eget kapital och skulder****20 252 502****19 391 487**

cd



Hsbs Brf Vindrosen 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 80 år.

Säkerhetsdörrar avskrivs enligt en 30-årig linjär plan.

Elinstallationer och enhetsmätning avskrivs enligt en 30-årig linjär plan.

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 0 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.



Hsbs Brf Vindrosen i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 243 252	6 061 732
Hyror	268 150	293 965
Elintäkter	305 811	310 147
Övriga intäkter	247 050	246 599
	7 064 263	6 912 443
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 142	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 189 764	966 815
Reparationer	239 485	499 604
El	437 608	432 692
Uppvärmning	840 499	873 572
Vatten	226 660	264 709
Sophämtning	218 392	200 399
Övriga avgifter	107 177	99 405
Förvaltningsarvoden	251 374	248 400
Tomträttsavgäld	317 988	197 588
Övriga driftskostnader	140 877	125 983
	3 969 824	3 909 167
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	372 153	61 395
VVS	47 136	282 453
Transport	27 289	107 382
Byggnad utvändigt	511 883	196 892
Markytor	549 928	438 962
Utrustning	0	24 790
	1 508 389	1 111 874
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	187 180	187 180
Medlemsavgifter	48 000	48 000
Övriga externa kostnader	46 613	49 730
	281 793	284 910
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	140 827	140 701
Revisorsarvode	15 200	15 200
Löner och andra ersättningar	33 036	42 730
Sociala kostnader	52 105	54 518
Kurser och konferenser	0	5 375
	241 168	258 524
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	603 821	603 821
	603 821	603 821
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	362	460
	362	460
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	140 798	112 982
Övriga finansiella kostnader	760	1 020
	141 558	114 002
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	320 215	630 606
Förslag till avsättning underhållsfond	-1 900 000	-1 600 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 508 389	1 111 874
Resultat efter underhållspåverkan	-71 396	142 480



Hsbs Brf Vindrosen i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 142 449	28 142 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 142 449	28 142 449
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 420 223	-14 816 402
Årets avskrivningar	-603 821	-603 821
Utgående avskrivningar	-16 024 044	-15 420 223
Bokfört värde byggnader	12 118 405	12 722 226
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	12 118 405	12 722 226
Taxeringsvärde för Biskopsgården 55:5, 55:6 och 55:7		
Byggnad - bostäder	57 800 000	45 000 000
	57 800 000	45 000 000
Mark - bostäder	25 800 000	18 800 000
	25 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde totalt	83 600 000	63 800 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	305 403	305 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 403	305 403
Ingående avskrivningar	-305 403	-305 403
Utgående avskrivningar	-305 403	-305 403
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i NBPC	100	100
3 andelar i Fonus	600	600
	1 200	1 200
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	3 623	2 342
	3 623	2 342
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 815 071	3 840 968
Skattefordringar	0	197 820
Skattekonto	570 141	337 317
Övrigt	16 167	19 905
	5 401 379	4 396 010
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	827 531	200 297
Avräkning NBPC		169 048
	827 531	369 345

el



Hsbs Brf Vindrosen i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30		
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788848702	0,98%	2019-07-31	2 540 000	60 000
Nordea	39788848710	1,00%	2019-08-20	2 950 000	60 000
Nordea	39788868835	0,93%	2019-10-22	2 000 000	0
Nordea	39788868843	0,92%	2019-11-19	3 392 929	70 084
Nordea	39788892027	0,94%	2020-02-27	4 000 000	0
Nordea	39788892248	0,92%	2020-03-23	1 800 000	40 000
SBAB	19549909	1,22%	2019-11-12	1 190 000	40 000
				17 872 929	270 084
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 602 845
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				16 522 509
	Ställda säkerheter:				
	Fastighetsinteckningar			19 723 000	19 723 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			270 084	450 084
Not 19	Övriga kortfristiga skulder				
	Inre fond			130 343	130 343
				130 343	130 343
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			19 793	14 114
	Ovriga upplupna kostnader			532 361	240 387
	Avräkning NBPC			37 071	
	Förutbetalda hyror och avgifter			576 506	607 460
				1 165 731	861 961

Göteborg 17/10 2019

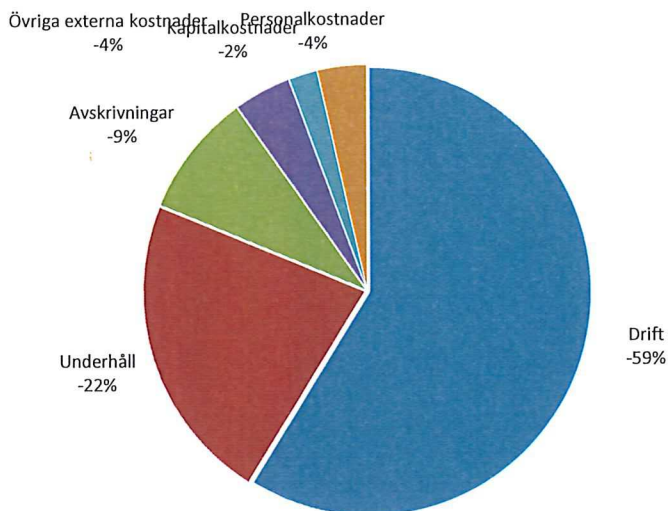
Fredrik Wetter
Igbala Dupljak Dzafic
Mikael Johansson
Nonnie Lann
Ole Larsen Fjeldså

Vår revisionsberättelse har 2019-10-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

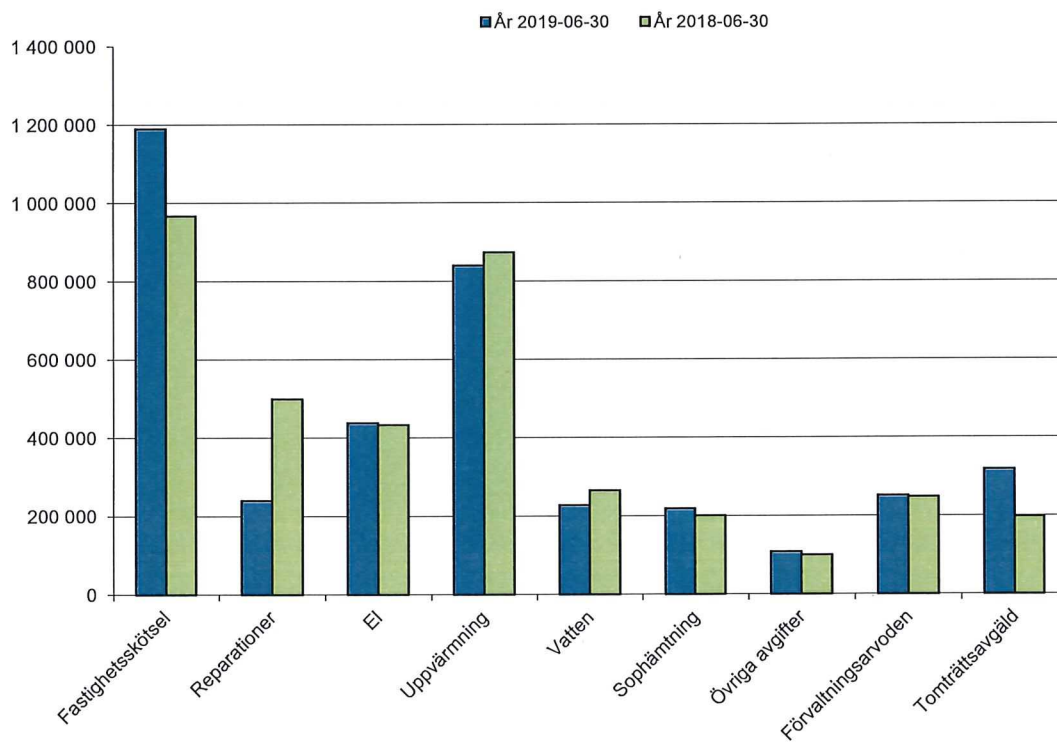
Ermin Susko
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vindrosen i Göteborg, org.nr. 757200-9038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vindrosen 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 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Vindrosen i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/10 2019

Carina Eriksson

Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ermin Susko

Ermin Susko
Av föreningen vald revisor



Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Vår målsättning är fortsatt att med rimliga avgifter kunna erbjuda ett boende med hög kvalitet, både när det gäller fastighetens yttre och inre standard. Detta ska även göras i en god gemenskap mellan alla medlemmar.

DET GODA BOENDET

VB Fritid 2018–2019

Varje förening har utsett ett fritidsombud som tillsammans med samordnare på NBPC regelbundet träffas för att planera och genomföra fritidsaktiviteter för områdets medlemmar.

Följande ombud är utsedda av föreningarna:

Anette Lind Vindrosen
Gunilla Wallgren Stjärnbilden
Maj-Lis Nilsson Karlavagnen
Selma Franzén Regnbågen
Sirku Panula Torviggen
Ingela Örtkvist Soluret
Gunilla Larsson Barometern
Ing-Britt Klarin NBPC

8 st. planeringsmöten har hållits under året.

Följande aktiviteter har anordnats under verksamhetsåret;

Bussresa, Bohusrally i september

Trivselkvällar med underhållning såsom; Smépojkar, Gåke-trubadur, Matroserna, Lilla Bandet, Visgruppen Kal, Johan Frennberg,

Musikquiz vid två tillfällen i oktober och februari

Föredrag; John Thulin om fåglar, Seppo Rapinoja om Thailand

Buss till Ullared har bokats i december och maj.

Lunchteater på Stadsteatern, 1 föreställning, i mars.

Pubkväll i lokalen i november och april, gästerna bjöds på musik med tilltugg och egen dryck, med eller utan promille, fick man ta med sig själv.

Anders Björk stod för musiken.

Genomsnittet för besökare på aktiviteterna ligger på ca 55 personer.

Fritidsombuden tar tacksamt emot tips på olika typer av aktiviteter, det kan vara musiker, bildvisning, föredrag mm.



TRIVSEL OCH MILJÖ

Löpande förbättringar i vår närmiljö har gjorts under året med nya blommor i våra rabatter under höst, vår och sommar. Man har även plockat bort mycket av växtligheten närmst fastigheten då denna har ansetts skadlig. Bevattning av blommorna har skötts av NBPC med viss hjälp av delar av vår styrelse.

Nya skyltar vid infarten till området har satts upp av NBPC vid infarterna till området. De nya skyltarna är tydligare och mer informativa än de som satt tidigare.

Även det gångna året har vi haft stora problem med skadegörelse och nedskräpning i de gemensamma utrymmena. Styrelsen plockar löpande stora mängder skräp i främst källarutrymmen och i portarna. Detta trots att det slängs väldigt mycket i de containrar som tillhandahålls två gånger om året.

Vi har under året fått in ganska många klagomål på att tvättstugorna inte städas ordentligt. Detta problem har dock blivit lite bättre jämfört med tidigare även om det fortsatt är ett problem.

KOMMUNIKATION

Expeditionen är öppen för medlemmar varannan tisdag, ojämna veckor mellan 18:30 och 19:30. Övriga tisdagar är vigda åt styrelsearbete.

Vill man komma i kontakt med styrelsen på annat sätt än kan man främst göra detta genom vår e-postadress styrelsen@vindrosen.com

Man kan även finna viss information på vår hemsida www.hsb.se/goteborg/brf/vindrosen

NABO-tjänst för boendesociala frågor. NABO för vår förening är Patrik Nordlund vid HSB Göteborg.