



# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Nolered i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

# **Styrelsen för HSB Brf Nolered i Göteborg**

Org. nr: 757202-6008

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019-07-01 - 2020-06-30**



# Kallelse till HSB Brf Nolered Föreningsstämma

Tid: Torsdagen den 26 november 2020, kl 19.00  
Plats: Torslanda-Björlanda Församlingshem, lokal Lärkan

Endast en person per hushåll bör närvara på stämman. Föreningen och HSB rekommenderar dock starkt att medlemmarna poströstar i stället för att komma på mötet. På grund av pandemin serveras tyvärr ingen räkmacka i år.

## Dagordning

1. *Stämmans öppnande*
2. *Val av stämмоordförande*
3. *Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*
4. *Godkännande av röstlängd*
5. *Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma*
6. *Fastställande av dagordning*
7. *Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt val av rösträknare*
8. *Fråga om kallelse behörigen skett*
9. *Styrelsens årsredovisning*
  - *Förvaltningsberättelse*
  - *Resultat- och balansräkning*
10. *Revisorernas berättelse*
11. *Beslut om fastställande av resultat och balansräkning*
12. *Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen*
13. *Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna*
14. *Fråga om arvode för styrelseledamöter och revisorer för kommande mandatperiod samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter*
15. *Beslut om antal styrelseledamöter*
16. *Val av styrelsens ordförande för ett år och styrelseledamöter för två år*
17. *Presentation av HSB-ledamot*
18. *Beslut om antal revisorer och suppleanter*
19. *Val av revisor och revisorssuppleant för ett år*
20. *Beslut om antal ledamöter och val av valberedning*
21. *Val av fritidskommitté*
22. *Val av fullmäktigeombud och dess suppleanter till HSB Göteborg*
23. *Inkomna motioner*
24. *Mötets avslutande*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### HSB Brf Nolered i Göteborg

#### VERKSAMHET

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Torslanda 72:1 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 152 lägenheter, 10 lokaler, 112 p-platser och 99 garageplatser.

Totala lägenhetsytan är 12 042 kvm.

Totala lokalytan är 1 458 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fornborgsgatan 1–75 udda nummer.

Föreningens fastighet är fullvärde försäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 152 bostäder fördelar sig enligt följande:

0 st 1 r o k  
44 st 2 r o k  
76 st 3 r o k  
32 st 4 r o k  
0 st 5 r o k

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har ingen avgiftshöjning gjorts.  
Efter räkenskapsårets utgång har ingen avgiftshöjning gjorts. Avgiften uppgår till i genomsnitt 628kr per kvm.

Under året har betalparkering på gästparkering och parkeringskontroller av området införts.

AK



Förlikning mellan föreningen och Kungälv's Rörläggeri AB rörande byte av värme o varmvatten rör har träffats.

Under året har följande periodiskt planerat underhåll gjorts:

Putsen på vissa fasader har reparerats.

Arbetet med asfaltering av kör o gångbanor och byte av kantsten har slutförts.

Träd o buskar i området har ansats.

Gymmet har rustats upp.

Mattvättmaskinen i 49:ans tvättstuga har bytts ut.

Målning av fasaden på garage nr 15-32 har utförts.

Entréerna till uppgångarna har oljats in.

Trägårdsmöblerna har även de oljats in.

I bastun har bastuaggregatet bytts.

Under året har inga större reparationer gjorts.

Planerat underhåll för 2020/21 uppgår till 873 kkr.

Efter bokslutsdatum har underhåll gjorts enligt nedan:

Målning och lagning av socklarna på samtliga hus har utförts.

Räckena runt källarnedgångarna har målats.

Trapporna ner till källarna lagats.

Där det behövts har plattorna runt husen lagts om.

Inga investeringar har gjorts under räkenskapsåret.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/11 2019. I stämman deltog 50 medlemmar, varav 44 var röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 191 medlemmar (föreg. år 191)

Under året har 15 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Martin Siggelin	ordförande
Claes-Håkan Lundgren	vice ordförande
Annelie Lind	sekreterare
Jan Martinsson	ledamot
Agneta Runsten	ledamot
Thord Nordgren	ledamot
Leif Johannesson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Janne Martinsson, Agneta Runsten och Annelie Lind.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

AK

Firmatecknare har varit: Martin Siggelin, Claes-Håkan Lundgren, Annelie Lind och Thord Nordgren, två i förening.

Revisorer har varit Börje Nilsson och som suppleant Gunilla Gummesson valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Martin Siggelin, vald av stämman. Övriga ledamöter i styrelsen är valda till suppleanter.

Valberedning har varit Lennart Ekström, sammankallande, Marie Halldin ledamot och Malin Norin ledamot.

Förtroendeman är Anita Hult

## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultat och ställning</b>	<b>19/20</b>	<b>18/19</b>	<b>17/18</b>	<b>16/17</b>	<b>15/16</b>
Nettoomsättning i tkr	8 370	8 333	8 345	8 198	8 168
Resultat efter finansiella poster i tkr	402	162	1338	-368	1583
Balansomslutning i tkr	41 519	42 750	41 924	41 343	41 998
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	628	628	628	615	615
Fond för yttre underhåll i tkr	11 026	10 649	9 920	9 946	8 439
Soliditet	32%	30%	31%	28%	28%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 434 260	0	0	1 434 260
Fond för yttre underhåll	10 649 051	400 000	-23 365	11 025 686
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 083 311</b>	<b>400 000</b>	<b>-23 365</b>	<b>12 459 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	724 831	-237 786	23 365	510 409
Årets resultat	162 214	-162 214	402 467	402 467
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>887 045</b>	<b>-400 000</b>	<b>425 832</b>	<b>912 877</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 970 356</b>	<b>0</b>	<b>402 467</b>	<b>13 372 822</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 950 000 kr samt disposition ur med 1 973 365 kr.

AK



## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens stadgar som antogs 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Extra avsättning sker genom resultatdisposition.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	510 409
Årets resultat	<u>402 467</u>
	912 877

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till UH-fond	400 000
Balanserat resultat	<u>512 877</u>
	912 877

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

PK

**HSB Brf Nolered i Göteborg**

		<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 370 381	8 333 356
Övriga rörelseintäkter	Not 2	51 323	27 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 421 704</b>	<b>8 360 944</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 963 580	-2 854 504
Underhållskostnader	Not 4	-1 973 365	-2 287 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-459 690	-353 625
Personalkostnader	Not 6	-1 585 808	-1 656 044
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-749 434	-749 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 731 877</b>	<b>-7 901 109</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>689 827</b>	<b>459 835</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 300	17 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-309 660	-315 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 360</b>	<b>-297 621</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>402 467</b>	<b>162 214</b>

AK



**HSB Brf Nolered i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 29 012 223 29 761 657

Inventarier

Not 12 0 0

29 012 222 29 761 656*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**29 012 722 29 762 156****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 1 383 782 2 085 859

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 208 204 202 373

1 591 986 2 288 232

Kortfristiga placeringar

Not 16 10 900 000 10 700 000

Kassa och bank

13 820 0

Summa omsättningstillgångar

**12 505 807 12 988 232****Summa tillgångar****41 518 529 42 750 389**

AK

**HSB Brf Nolered i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 434 260

1 434 260

Underhållsfond

11 025 686

10 649 051

12 459 946

12 083 311

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

510 409

724 831

Årets resultat

402 467

162 214

912 877

887 045

Summa eget kapital

**13 372 822****12 970 356****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

25 552 798

26 052 798

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

500 000

500 000

Leverantörsskulder

258 899

184 114

Skatteskulder

30 095

29 340

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

438 346

469 143

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 365 569

2 544 638

2 592 908

3 727 235

Summa skulder

**28 145 706****29 780 033****Summa Eget kapital och skulder****41 518 529****42 750 389**

AK





## HSB Brf Nolered 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 100 år.

Markanläggning 30 år

Ombyggnader 5-40 år

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

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

#### 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 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 9 521 789 kr (9 521 789 kr).

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft 3 anställda.

AK



## HSB Brf Nolered i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 560 216	7 560 216
Hyror	377 144	338 800
Övriga intäkter	433 021	434 340
	<b>8 370 381</b>	<b>8 333 356</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>51 323</b>	<b>27 588</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	50 621	54 129
Reparationer	164 773	90 296
El	190 326	204 567
Uppvärmning	945 671	985 431
Vatten	703 983	671 625
Sophämtning	154 715	149 828
Övriga avgifter	348 715	341 826
Förvaltningsarvoden	254 778	250 463
Arrende parkering	17 251	8 776
Övriga driftskostnader	132 747	97 562
	<b>2 963 580</b>	<b>2 854 504</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	7 164	1 971
VVS	511 428	744 886
El och tele	30 168	203 000
Byggnad utvändigt	308 018	19 060
Markytor	1 072 974	1 313 597
Utrustning	43 613	4 989
	<b>1 973 365</b>	<b>2 287 502</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	255 618	247 714
Medlemsavgifter	53 100	51 600
Övriga externa kostnader	150 972	54 311
	<b>459 690</b>	<b>353 625</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	53 410	76 264
Sammanträdesersättningar	102 293	90 980
Revisorsarvode	15 016	14 579
Löner och andra ersättningar	125 866	58 404
Sociala kostnader	67 892	54 124
Kurser och konferenser	0	7 561
	<b>364 477</b>	<b>301 912</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner fastighetsskötare	334 661	340 380
Löner lokalvårdare	231 704	211 544
Övriga löner och ersättningar	220 548	263 934
Sociala kostnader	180 135	254 935
Uttagsskatt	228 320	234 707
Löneskatt	5 978	5 895
Pensionskostnader och förpliktelser	19 985	42 737
	<b>1 221 331</b>	<b>1 354 132</b>
	<b>1 585 808</b>	<b>1 656 044</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	699 584	699 584
Markanläggningar	49 850	49 850
	<b>749 434</b>	<b>749 434</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	22 300	17 676
	<b>22 300</b>	<b>17 676</b>

AK



**HSB Brf Nolered i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2019-07-01 2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	302 441	313 790
Räntekostnader kortfristiga skulder	50	0
Övriga finansiella kostnader	7 169	1 507
	<b>309 660</b>	<b>315 297</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>402 467</b>	<b>162 214</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 950 000	-1 950 000
Disposition ur underhållsfond	1 973 365	2 287 502
Förslag till extra avsättning underhållsfond	-400 000	-400 000
Resultat efter underhållspåverkan	25 832	99 716

AK



## HSB Brf Nolered i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 662 638	47 662 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 662 638	47 662 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 442 127	-20 742 543
Årets avskrivningar	-699 584	-699 584
Utgående avskrivningar	-22 141 711	-21 442 127
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>25 520 927</b>	<b>26 220 511</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 495 496	1 495 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 495 496	1 495 496
Ingående ackumulerade avskrivningar	-548 350	-498 500
Årets avskrivningar	-49 850	-49 850
Utgående avskrivningar	-598 200	-548 350
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>897 296</b>	<b>947 146</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 594 000</b>	<b>2 594 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>29 012 223</b>	<b>29 761 657</b>
Taxeringsvärde för Torslanda 72:1		
Byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Byggnad - lokaler	1 392 000	1 392 000
	103 392 000	103 392 000
Mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Mark - lokaler	2 449 000	2 449 000
	89 449 000	89 449 000
Taxeringsvärde totalt	192 841 000	192 841 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 512 037	1 512 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 512 037	1 512 037
Ingående avskrivningar	-1 512 037	-1 512 037
Utgående avskrivningar	-1 512 037	-1 512 037
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

AK

**HSB Brf Nolered i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 253 478	1 957 077			
Skattekonto	125 972	121 090			
Övrigt	4 332	7 692			
	<b>1 383 782</b>	<b>2 085 859</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	206 106	201 020			
Upplupna intäkter	2 098	1 353			
	<b>208 204</b>	<b>202 373</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
<b>Placeringstyp</b>	<b>Startdatum</b>	<b>Oms. datum</b>	<b>Löptid</b>	<b>Ränta</b>	<b>Belopp</b>
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	700 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-09-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	700 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	700 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	700 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	800 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	600 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-12-31	6 mån	0,25%	1 200 000
					<b>10 900 000</b>
Fastränteplacering					
					10 900 000
					<b>10 700 000</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
<b>Låneinstitut</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Nordea	39788804195	0,95%	2020-11-11	7 000 000	0
Nordea	39788864740	1,05%	2021-09-15	4 792 000	192 000
SE-Banken Bolån	35929282	1,78%	2022-01-28	6 000 000	0
SE-Banken Bolån	36319410	0,90%	2023-05-28	6 672 041	140 000
Stadshypotek	145052	1,15%	2020-07-07	1 588 757	168 000
				26 052 798	500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>25 552 798</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 552 798
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				31 750 200	31 750 200

FK





## HSB Brf Nolered i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	500 000	500 000
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	15 718	18 294
Arbetsgivaravgifter	10 873	21 648
Mervärdesskatt	228 320	234 707
Inre fond	182 135	193 668
Övriga kortfristiga skulder	1 300	827
	<b>438 346</b>	<b>469 143</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	16 386	16 045
Övriga upplupna kostnader	632 408	1 766 769
Förutbetalda hyror och avgifter	695 639	742 288
Övriga avräkningar	21 136	19 536
	<b>1 365 569</b>	<b>2 544 638</b>
<b>Not Övriga noter-Eventualförpliktelser</b>		
Fastigo	11 238	10 867

Göteborg 2/11 2020  
Agneta Runsten  
Annelie Lind  
Claes-Håkan Lundgren  
Jan Martinsson  
Leif Johansson  
Martin Siggelin  
Tord Nordgren

Vår revisionsberättelse har 20-11-04 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Börje Nilsson  
Av föreningen vald revisor  
Arthur Kozak  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg, org.nr. 757202-6008

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

#### 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 uppger, 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AK



## 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 Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 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 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 trygghetssätt.

### 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 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 4 / 11 2020

Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Nilsson  
Av föreningen vald revisor



## **Bilaga till förvaltningsberättelse**

### **MÅL OCH VISIONER**

Alla är vi medlemmar i vår bostadsrättsförening. Det innebär att vi har såväl rättigheter som skyldigheter.

Du har därför rätt att delta och fatta beslut i viktiga frågor, att få information om vad som hänt och kommer att hända. Exempel på skyldigheter du har, är att följa föreningens regler och stadgar.

Styrelsen har som uppgift att arbeta på ett sådant sätt, att alla i området boende känner trygghet, trivsel och harmoni. Den skall i möjligaste mån behandla alla medlemmar lika.

Styrelsen skall förvalta föreningens tillgångar på ett ansvarsfullt sätt utan att därför göra avkall på underhåll och nödvändiga inköp.

Styrelsen skall också erbjuda medlemmarna möjlighet till olika trivselaktiviteter.

### **DET GODA BOENDET**

Fritidskommittén har varit följande personer:

Josefine Gustavsson

Annika Wikström

Marie Halldin

Elisabeth Alexandersson

Susanne Eliasson

De har som vanligt varit aktiva och ordnat med träffar av vitt skilda slag bland annat flera populära pubaftnar. De har även sett till att deltagarna på städdagar har fått något att äta och dricka efter fullgjort värv. Den 7 september firade vi att föreningen fyllde 50 år. Festligheterna firades med god mat, musik och dans för medlemmarna.

Trädgårdsgruppen, tillsammans med de medlemmar som skött sina egna rabatter, har sett till att vårt område ser snyggt och välordnat ut.

Intresset för odlingslotterna har ökat markant. I anslutning till odlingslotterna och vid gavel till uppgång 13 har ängsblommor planterats för att gynna våra bin.

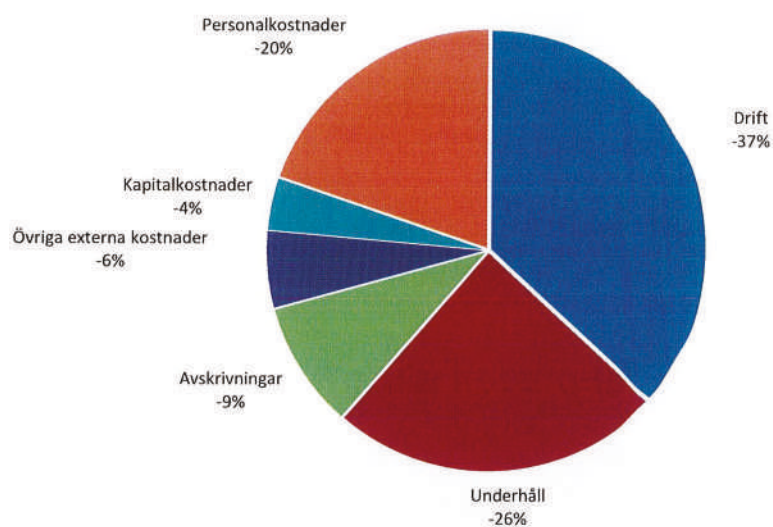
Övernattningsrummet, Vilagott, har använts flitigt av medlemmarna. Cafélokalen har utnyttjats frekvent.

Målarlokalen har även varit till glädje för medlemmarna.

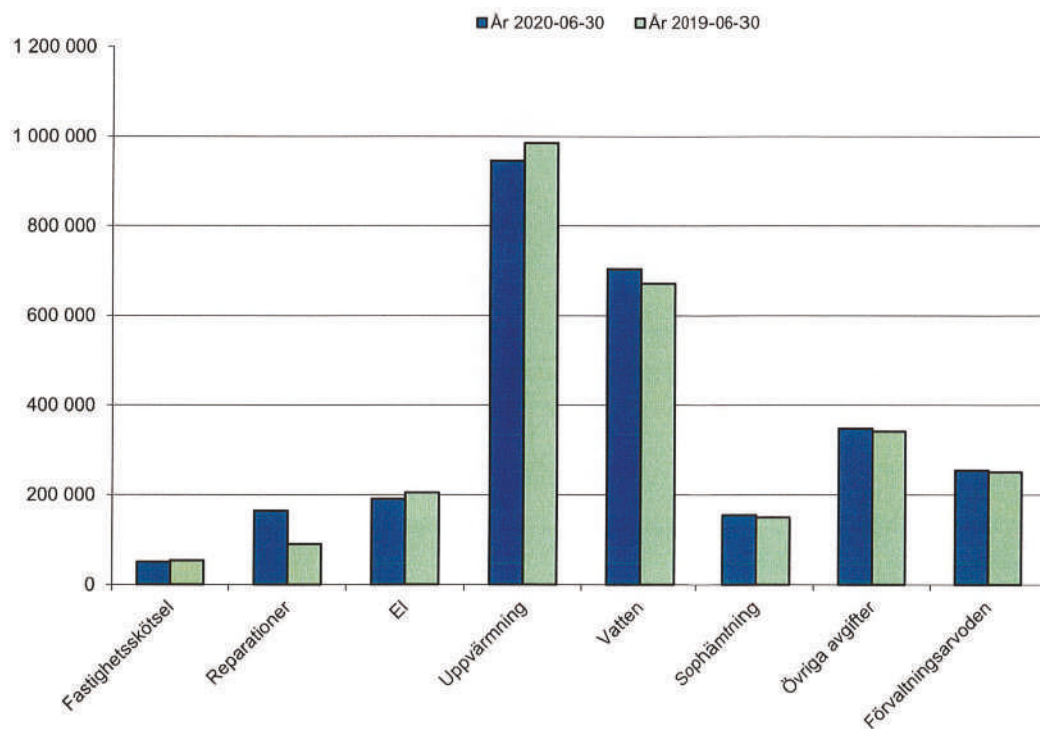
Bastun och inte minst gymmet har haft talrika besök av alla kön och åldrar.



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





## Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg (Org.nr 757202-6008)

### Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg för det räkenskapsår som avslutas den **30 juni 2020**. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisions sed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en sk oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Göteborg den 21/11 2020

HSB Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg



Martin Siggelin  
Styrelsens ordförande