



ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Brf Kortedala



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kortedala i Göteborg**

Org. nr: 757200-9160

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017.07.01-2018.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Kortedala 40:2, 67:1, 68:1, 69:1 och 70:1 i Göteborg, fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalen löper ut för omförhandling 2033-10-04.

Byggnads- och värdeår är 1955.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 349 st lägenheter, 78 st garage och 175 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 19.239 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fastlagsgatan 1,3,5,7,9, Östra Midvintergatan 12, 14, 16, 18, Västra Midvintergatan 6-10 och Söndagsgatan 1-7, 9-19, 21-31 samt 33-45.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar

Föreningens 349 st bostäder fördelar sig enligt följande:

36 st 1 r o k
218 st 2 r o k
86 st 3 r o k
9 st 4 r o k

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening i Kortedala har som sin främsta målsättning att hålla fastigheterna på en hög standard samt främja en god boendemiljö.

Styrelsen lägger även stor vikt vid att stärka föreningens ekonomi för att minimera framtida avgiftshöjningar. Det är styrelsens förhoppning att dessa mål skall skapa ett ekonomiskt, trivsamt och tryggt boende.

Inom vår förening finns det för alla medlemmar en gemensam bastu samt ett välutrustat motionsrum. För de yngre finns en lekpark. I anslutning till lekparken finns en trivsam grillplats. Föreningen har bredband kopplat till

02

samtliga lägenheter. Föreningen är även utrustad med en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra för en ringa kostnad (för närvarande 250: - per natt). Vi har även en återvinningsanläggning tillsammans med vår grannförening. Tack vare att medlemmarna är duktiga på att använda sig av denna möjlighet har vi den lägsta sophämtningstaxan. Kompostering av hushållsavfall sker för miljöns skull och för föreningens ekonomi.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med reparationer samt utbyggnad av våra balkonger.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 4 % den 2017-07-01 och uppgår därefter till i genomsnitt 770 kr/m² och år.

Efter räkenskapsårets utgång har ingen ytterligare höjning skett.

Nya lån på ca 16 Mkr och nya pantbrev har tagits upp för att finansiera merkostnader i samband med balkongrenoveringen.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Höghusens balkonger har renoverats. Vid renoveringen av balkongerna utökades även balkongplattans storlek med 40 cm i ytterkant.

Föreningen byter löpande ut fasadbelysning, belysning i allmänna utrymmen etc. till mer energisnåla alternativ, oftast LED

Föreningen har utfört en underhållsspolning av avloppen i alla 349 lägenheter.

Under året har följande reparationer gjorts:

Delar av de liggande avloppsrören i källargången i block 9 har bytts ut.

Reparationer av hissar, el och vatten m.m. har varit av normal omfattning, kostnader för dessa reparationer framgår av resultaträkningen.

Under året har 2 av föreningens torkrum kaklats om.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen för att bevaka eventuella räntehöjningar. Vid årets omförhandlingar av aktuella lån lyckades vi få mycket bra räntor.



Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen:

Låssystem 2019/2020
Hissar
Tvätt-utrustning
Undercentral

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/11 2017. I stämman deltog 47 personer från 39 lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 431 (426) medlemmar.
47 avgående och 53 tillkommande.

Under året har 37 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Carina Andersson	ordförande
Siri Hartmann	viceordförande
Lars Hansson	sekreterare
Nina Rosenqvist	ledamot, förtroendeman
Zdrave Mitrevski	ledamot
Sanela Kovacevic	ledamot
Erica Österlund	ledamot
Stina-Kajsa Melin	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Siri Hartmann, Sanela Kovacevic, Lars Hansson samt Erica Österlund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden (12 ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte).

Firmatecknare har varit Carina Andersson, Lars Hansson, Nina Rosenqvist samt Siri Hartmann, två i förening.

Revisorer har varit Daniel Ruhe med Kim Möller som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-Göteborgs fullmäktige har varit Carina Andersson och Nina Rosenqvist vald av stämman, med övriga ledamöter som suppleanter.

Valberedning har varit Gunilla Jeffberg och Morgan Bladgård, vald av stämman.

02

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning	15 410	14 843	13 919	13 479	13 073
Resultat efter finansiella poster	2 502	2 986	-848	1 245	480
Balansomslutning	76 661	58 301	47 497	47 499	46 543
Årsavgifter för bostäder, Kr per kvm	770	741	713	693	672
Underhållsfond	12 194	10 309	8 036	7 099	6 574
Soliditet i %	17	19	17	18	16

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	559 874	0	0	559 874
Fond för yttre underhåll	10 309 233	0	1 884 618	12 193 851
S:a bundet eget kapital	10 869 107	0	1 884 618	12 753 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 985 776	0	1 101 656	-1 884 120
Årets resultat	2 986 275	-2 986 275	2 502 250	2 502 250
S:a ansamlad vinst/förlust	499	-2 986 275	3 603 906	618 131
S:a eget kapital	10 869 606	-2 986 275	5 241 088	13 124 419

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 500 00 kr samt disposition ur med 615 382 kr.

02

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de stadgar som antogs 2016 är det styrelsen som beslutar om avsättning och disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 884 120
Årets resultat	<u>2 502 250</u>
	618 131

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra över 618 131 kr.

Slutord

Styrelsen vill passa på att framföra sitt tack till alla medlemmar som hjälpt fastighetsskötarna och styrelse med diverse göromål.

Med dessa rader ber styrelsen att få framföra sitt tack för det gångna året samt önska den nya styrelsen lycka till. 



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 409 927	14 820 195
Övriga rörelseintäkter	Not 2	22 058	22 450
Summa rörelseintäkter		15 431 985	14 842 645
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 734 762	-7 247 334
Underhållskostnader	Not 4	-615 352	-110 780
Övriga externa kostnader	Not 5	-599 494	-693 557
Personalkostnader	Not 6	-1 786 841	-1 767 079
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 158 447	-1 258 017
Summa rörelsekostnader		-11 894 897	-11 076 767
Rörelseresultat		3 537 088	3 765 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 138	5 737
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 035 976	-785 340
Summa finansiella poster		-1 034 838	-779 603
Årets resultat	Not 10	2 502 250	2 986 275

02



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 72 340 898	35 436 834
Inventarier	Not 12 203 474	276 149
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	19 666 040
	72 544 372	55 379 023
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 700	700
	700	700
Summa anläggningstillgångar	72 545 072	55 379 723
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 12 513	8 335
Övriga fordringar	Not 16 3 355 301	2 188 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 748 007	724 381
	4 115 821	2 921 113
Summa omsättningstillgångar	4 115 821	2 921 113
Summa tillgångar	76 660 892	58 300 836

oz



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	559 874	559 874
Underhållsfond	12 193 851	10 309 233
	<u>12 753 725</u>	<u>10 869 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 884 120	-2 985 776
Årets resultat	2 502 250	2 986 275
	<u>618 131</u>	<u>499</u>
Summa eget kapital	13 371 855	10 869 606
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 56 037 522	41 249 258
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 1 185 692	879 672
Leverantörsskulder	1 090 061	605 464
Skatteskulder	22 912	77 302
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 2 601 475	2 744 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>2 351 375</u>	<u>1 875 176</u>
	7 251 515	6 181 973
Summa skulder	63 289 037	47 431 231
Summa Eget kapital och skulder	76 660 892	58 300 837

02



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,67%
Balkonger och tak	2,50%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

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 två anställda fastighetsskötare och en förtroendeman.

02



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 845 546	14 274 699
	Hyrer	542 498	522 833
	Balkongintäkter	400 800	400 800
	Ovriga intäkter	6 080	6 860
	Bruttoomsättning	15 794 924	15 205 192
	Avsatt till inre fond	-384 997	-384 997
		15 409 927	14 820 195
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	22 058	22 450
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	529 667	622 761
	Reparationer	442 020	645 973
	El	423 551	459 004
	Uppvärmning	2 099 604	2 154 263
	Vatten	608 658	707 934
	Sophämtning	324 989	371 651
	Ovriga avgifter	768 900	758 316
	Förvaltningsarvoden	421 464	406 965
	Tomträttsavgäld	734 469	705 387
	Övriga driftskostnader	381 440	415 080
		6 734 762	7 247 334
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	84 235	4 240
	VVS	375 520	2 013
	El och tele	15 118	30 523
	Transport	63 355	44 803
	Byggnad utvändigt	38 496	2 256
	Marktytor	38 628	4 731
	Utrustning	0	22 214
		615 352	110 780
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	481 053	473 375
	Medlemsavgifter	110 700	110 700
	Övriga externa kostnader	7 741	109 482
		599 494	693 557
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	109 345	104 138
	Förtroendeman	213 600	211 280
	Revisorsarvode	13 000	13 000
	Löner och andra ersättningar	13 408	13 747
	Sociala kostnader	107 133	106 270
	Kurser och konferenser	19 875	1 000
		476 361	449 435
	Övriga anställda		
	Löner, fastighetsskötare	701 048	732 870
	Löner extrapersonal	41 949	44 249
	Sociala kostnader	233 450	237 918
	Uttagsskatt	230 330	240 784
	Pensionskostnader och förpliktelser	69 132	54 688
	Övriga personalkostnader	34 570	7 133
		1 310 480	1 317 644
		1 786 841	1 767 079
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 929 772	1 020 965
	Markanläggningar	156 000	156 000
	Inventarier	72 675	81 052
		2 158 447	1 258 017

02

**Hsb Brf Kortedala i Göteborg**

Noter		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	465
	Övriga ränteintäkter	1 138	5 272
		1 138	5 737
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	813 437	785 240
	Räntekostnader kortfristiga skulder	2 839	0
	Övriga finansiella kostnader	219 700	100
		1 035 976	785 340
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 502 250	2 986 275
	Avsättning underhållsfond	-2 500 000	-2 384 000
	Disposition underhållsfond	615 382	110 780
	Resultat efter underhållspåverkan	617 632	713 055

02



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	57 338 708	57 338 708
Årets investeringar	38 989 836	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 328 544	57 338 708
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 209 874	-27 188 909
Årets avskrivningar	-1 929 772	-1 020 965
Utgående avskrivningar	-30 139 646	-28 209 874
Bokfört värde byggnader	66 188 898	29 128 834
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 400 000	7 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400 000	7 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 092 000	-936 000
Årets avskrivningar	-156 000	-156 000
Utgående avskrivningar	-1 248 000	-1 092 000
Bokfört värde markanläggningar	6 152 000	6 308 000
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	72 340 898	35 436 834
Taxeringsvärde för Kortedala 40:2, 40:9, 67:1, 68:1, 69:1 och 70:1		
Byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
Byggnad - lokaler	992 000	992 000
	124 992 000	124 992 000
Mark - bostäder	61 697 000	61 697 000
Mark - lokaler	452 000	452 000
	62 149 000	62 149 000
Taxeringsvärde totalt	187 141 000	187 141 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 136 699	1 136 699
Årets investeringar	0	0
Året utrangeringar	-344 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 599	1 136 699
Ingående avskrivningar	-860 550	-783 375
Utrangering avskrivningar	344 100	0
Årets avskrivningar	-72 675	-77 175
Utgående avskrivningar	-589 125	-860 550
Bokfört värde	203 474	276 149
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott	0	19 666 040
Pågående nyanläggningar		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	700	700
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	12 513	8 335
	12 513	8 335
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 287 384	2 088 707
Skattekonto	67 917	99 690
	3 355 301	2 188 397
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	748 007	724 381
	748 007	724 381

02



Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter

2018-06-30

2017-06-30

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	121465	2,09%	2018-07-30	1 848 000	19 200
Stadshypotek	216936	1,13%	2018-09-01	1 363 000	188 000
Stadshypotek	303183	0,99%	2019-10-30	3 546 600	48 000
Stadshypotek	317073	1,27%	2021-12-01	6 881 210	69 860
Stadshypotek	318312	0,99%	2019-12-30	4 554 932	25 000
Stadshypotek	343130	1,09%	2020-04-30	9 360 000	240 000
Stadshypotek	348631	1,06%	2019-06-01	1 900 000	20 000
Stadshypotek	359207	1,53%	2022-06-30	9 925 000	100 000
Stadshypotek	378954	1,41%	2021-09-30	919 497	8 072
Stadshypotek	409473	1,55%	2023-03-30	3 360 000	80 000
Stadshypotek	413484	1,06%	2018-07-30	2 937 488	58 748
Stadshypotek	416161	1,50%	2023-03-30	6 047 000	120 940
Stadshypotek	425608	1,15%	2021-06-30	2 285 756	182 860
Stadshypotek	791268	4,32%	2020-01-30	2 294 731	25 012
				57 223 214	1 185 692

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

56 037 522

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 294 754

Ställda säkerheter:

48 449 000

46 649 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 185 692

879 672

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	28 422	28 132
Arbetsgivaravgifter	28 996	30 644
Mervärdesskatt	230 660	250 634
Inre fond	2 313 397	2 434 344
	2 601 475	2 743 754

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	121 415	84 100
Övriga upplupna kostnader	907 321	466 369
Förutbetalda hyror och avgifter	1 322 639	1 324 707
	2 351 375	1 875 176

Göteborg 10/10 2018

Carina Andersson
Erica Österlund
Lars Hansson
Nina Rosenqvist
Sanela Salkanovic
Siri Hartmann
Stina-Kajsa Melin
Zdrave Mitrevski

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Daniel Ruhe
Av föreningen vald revisor
Lena Zozulyak
BoRevisior AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kortedala i Göteborg org.nr. 757200-9160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kortedala i Göteborg, för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionssed 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.

02

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 Kortedala i Göteborg för räkenskapsår 2017-07-01 – 2018-06-30 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12/10-2018

Lena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

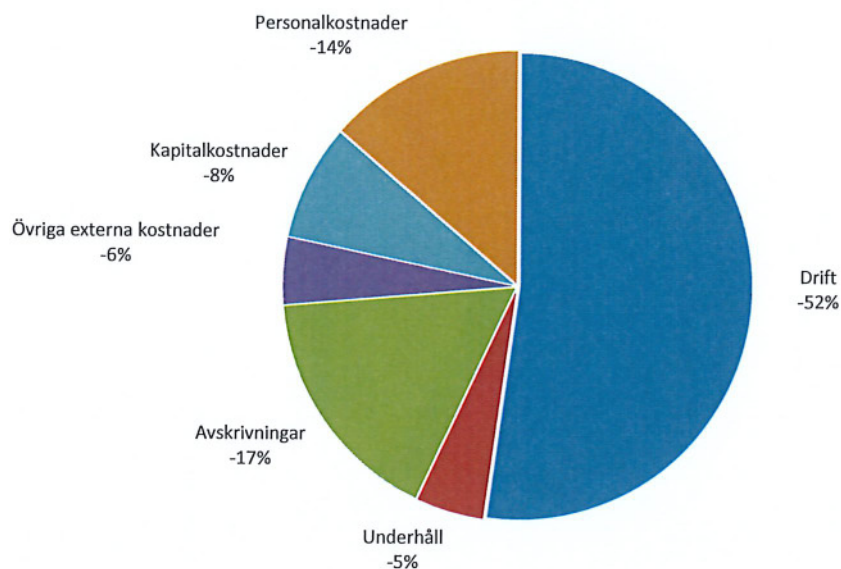
Daniel Ruhe

Daniel Ruhe

Av föreningen vald
revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

