



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Gråberget



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Gråberget i Göteborg**

Org. nr: 757200-7974

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01 - 2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Majorna 152:6, Majorna 153:2, Majorna 153:3, Majorna 153:4, Majorna 154:1, Majorna 155:1, Majorna 156:1, Majorna 157:1, Majorna 157:2 och Majorna 162:1 i Göteborg. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Det finns på dessa fastigheter sammanlagt 569 lägenheter, 3 lokaler, 10 garageplatser inomhus, 206 p-platser utomhus (varav 202 hyrs av medlemmar, 2 hyrs av M (Sunfleet), 1 är för fastighetsskötare, 1 för förskolan) och 2 MC-platser utomhus.

Totala lägenhetsytan är 31 720 kvadratmeter.


Totala lokalytan är 705 kvadratmeter.

På fastigheterna finns bostadshus med adresserna Kabelgatan 8–30, Kabelgatan 33–41, Vantgatan 1, 2 och 3 samt Kravellgatan 1.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 569 bostäder fördelar sig enligt följande:

62 st	1 r o k
403 st	2 r o k
100 st	3 r o k
3 st	4 r o k
1 st	5 r o k

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. 

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2020 höjdes månadsavgifterna med 5 % och uppgick därefter i genomsnitt till 819 kr/m². Efter räkenskapsåret höjdes årsavgifterna med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 844 kr/m². Avgifterna för fordonsplatser höjdes efter räkenskapsåret med 3% till 412 kr för parkeringsplats, 876 kr för varmgarage och 206 kr för MC-plats.

- Under året har föreningens tidigare förtroendeman Eje Andersson gått i pension och styrelsen har därför anlitat en helhetsförvaltare från HSB, Ted Silverhagen, samt tecknat avtal med HSB om administrativ förvaltning.
- Föreningen har mottagit ett antal nya tomträttsavgälder från Göteborgs kommun, vilka man tillsammans med flera andra HSB-föreningar inte har velat skriva på och därför är stämda inför domstol. Styrelsen har därför, precis som flera andra föreningar, valt att anlita Wistrands advokatbyrå.
- Efter beslut av årsstämman har styrelsen tecknat avtal med Telenor angående gruppanslutning av bredband, som debiteras medlem enligt en särskild fast avgift från och med 2021.
- Föreningen upplåter plats för en kommunikationsmast på taket av K18 enligt hyresavtal (inflationjusterat) som genererar en intäkt till föreningen.
- Föreningen och styrelsen har tvingats att ställa in flera evenemang och bedriva styrelsearbetet digitalt och på distans på grund av Covid-19 pandemin.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Uppdatering av underhållsplanen.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på Kabelgatan 22-30 samt Kravellgatan 1
- Kontroll av takfönster, eventuella åtgärder utreds
- Energideklaration genomförd

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor med stora fällor i avloppsrören
- Arbetet med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 8, 12 och 16 har avslutats
- Översyn av fasader pågår


Under året har följande reparationer gjorts:

- Åtgärdande av dålig varmvattencirkulation i Kabelgatan 33
- Åtgärdande av arbetsmiljöproblem (fukt) i en första etapp på fastighetsskötarexpeditionen har avslutats. Vidare åtgärder utreds.
- Fortsatt reparation av vattenskadat trapphus på Kabelgatan 24 och 30

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte av tvättutrustning på Kabelgatan 8, 10, 14, 16, 20, 22, 33, 37 samt Vantgatan 1.
- Uppdatering av ett antal cykelrum på Kabelgatan 8, 16 och 20 (pågår)
- Förbättrat skydd mot inbrott, genom förstärkningar av brytskydd på entrédörrar och fläktrumsdörrar på Kabelgatan 14 – 30.
- Renovering, breddning och omnumrering av p-platser
- Ett antal elbilsplatser har färdigställts och driftsatts
- Nya möbler och renoverad grill på grillplatsen, samt ny förvaring för leksaker på lekplatsen
- Flera träd och buskar har beskurits eller tagits ner, bland annat bakom Kabelgatan 10, vid lekplatsen och på gångvägen mellan Kabelgatan 14 och 16 *m*

Under 2021 planeras följande:

- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering
- Fortsatt översyn av fasader och tak
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar
- Projektering av markytor och liggande stammar på Kabelgatan 14, 35 och Vantgatan 3.
- Översyn av torkrumsutrustning
- Ny belysning på gångväg mellan Kabelgatan 22, 24 och lekplatsen.
- Uppfräschning av trapphus som påverkats av renoveringsarbeten 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020, varvid 20 (18 röstberättigade) medlemmar deltog fysiskt och 33 medlemmar hade lämnat poströst.

Föreningen hade vid årets slut 751 medlemmar.
Under året har 58 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jens Axelsson	ordförande
Rickard Heed	vice ordförande
Kristin Andersen	sekreterare
Harald Nordius	ledamot
Erik Larsson	ledamot
Lena Lind Brynstedt	ledamot
Oscar Unger	ledamot
Jon Petersson	ledamot
Marie-Louise Elgvide	ledamot
Malin Michaelson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jens Axelsson, Rickard Heed, Lena Lind Brynstedt och Oscar Unger.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jens Axelsson, Rickard Heed och Kristin Andersen, två i förening.

Revisor har varit Maria Danielsson, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ingela Göransson och Lars-Erik Grimelund, med Ingela Göransson som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Erik Larsson och Jon Petersson, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. *m*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	27 625	26 281	25 518	24 708	24 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	200	-952	2 396	2 964	3 778
Balansomslutning, tkr	151 602	153 603	154 247	158 386	155 826
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	819	780	757	742	742
Underhållsfond, tkr	15 456	15 865	16 608	13 403	4 250
Soliditet i %	19	19	20	18	16
Belåningsgrad %	27	27	35	36	37
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	3 595	3 652	3 714	3 837	3 897
Räntekostnad kr/m ²	51	56	63	69	73
Avsättning underhållsfond kr/m ²	151	151	152	137	134

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	799 020	0	0	799 020
Upplåtelseavgifter	11 511 851	0	0	11 511 851
Fond för yttre underhåll	15 865 405	0	-409 037	15 456 368
S:a bundet eget kapital	28 176 276	0	-409 037	27 767 239
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 097 952	-952 119	409 037	1 554 870
Årets resultat	-952 119	952 119	199 720	199 720
S:a ansamlad vinst/förlust	1 145 833	0	608 757	1 754 589
S:a eget kapital	29 322 109	0	199 720	29 521 828

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 800 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 5 209 037 kronor. 

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Avsättning samt disposition som är gjord under året framgår av not 10.


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 554 870
Årets resultat	<u>199 720</u>
	1 754 589

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 754 589
---------------------	-----------

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 tillhörande noter. 

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 624 971	26 281 112
Övriga rörelseintäkter	Not 2	234 870	444 150
Summa rörelseintäkter		27 859 840	26 725 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-16 765 169	-15 963 841
Underhållskostnader	Not 4	-5 209 037	-5 542 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 030 093	-1 005 244
Personalkostnader	Not 6	-572 838	-944 342
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 475 826	-2 464 326
Summa rörelsekostnader		-26 052 964	-25 920 168
Rörelseresultat		1 806 876	805 093
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 786	25 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 632 943	-1 782 395
Summa finansiella poster		-1 607 157	-1 757 212
Årets resultat	Not 10	199 720	-952 119

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 131 485 196 133 897 810

Inventarier

Not 12 265 722 213 937131 750 917 134 111 747*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 700 700700 700

Summa anläggningstillgångar

131 751 617 134 112 447**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 2 286 4 223

Övriga fordringar

Not 15 6 203 869 6 213 310

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 511 412 1 141 1777 717 566 7 358 710

Kortfristiga placeringar

Not 17 12 000 000 12 000 000

Kassa och bank

132 391 132 019

Summa omsättningstillgångar

19 849 957 19 490 729**Summa tillgångar****151 601 574 153 603 176**

**Hsbs Brf Gråberget i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 310 871

12 310 871

Underhållsfond

15 456 368

15 865 405

27 767 239

28 176 276*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 554 870

2 097 952

Årets resultat

199 720

-952 119

1 754 589

1 145 833

Summa eget kapital

29 521 828**29 322 109****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

95 751 917

113 917 424

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

18 290 975

1 930 000

Leverantörsskulder

2 272 032

1 602 550

Skatteskulder

82 934

63 972

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

1 227 913

1 837 995

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

4 453 975

4 929 126

26 327 829

10 363 643

Summa skulder

122 079 746**124 281 067****Summa Eget kapital och skulder****151 601 574****153 603 176**



Hsbs Brf Gråberget 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.

Porttelefoner skrivs av enligt rak plan på 30 år,

Fasader skrivs av enligt rak plan på 40 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 80 256 456 kr.

Övrigt

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

Medelantal anställda (t.o.m 2020-06-30 därefter har föreningen inte haft anställd personal)
Män

Innev. år	Föreg. år
$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$

M



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	25 912 776	24 674 547
Hyror	1 589 172	1 488 378
Övriga intäkter	123 023	118 187
	27 624 971	26 281 112
Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Övriga intäkter*	234 870	444 150
<i>*Varav försäkringsersättning samt övriga ersättningar</i>	<i>200 773</i>	<i>408 963</i>
Not 3	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 184 636	2 978 963
Reparationer	1 118 790	1 367 107
El	597 638	582 288
Uppvärmning	4 091 675	4 413 824
Vatten	1 257 498	1 184 421
Sophämtning	923 535	882 306
Övriga avgifter (försäkring, bevakning samt kabelTv)	704 651	627 872
Förvaltningsarvoden	1 850 164	1 397 703
Tomträttsavgäld	2 139 136	2 137 324
Juridiskt arvode tomträttsavgäld	335 625	0
Övriga driftskostnader	561 822	392 033
	16 765 169	15 963 841
Not 4	Underhållskostnader	
Byggnad invändigt	94 348	652 691
VVS	617 886	679 833
El och tele	86 525	176 510
Byggnad utvändigt	98 813	0
Markytor (källare, avlopp)	1 863 726	3 334 749
P-platser	1 688 723	0
Utrustning (tvättutrustning)	759 016	698 632
	5 209 037	5 542 415
Not 5	Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	822 760	793 173
Medlemsavgifter	186 937	184 975
Övriga externa kostnader	20 396	27 096
	1 030 093	1 005 244

M



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	151 122	148 566
	Valberedning	12 735	12 735
	Sammanträdesersättningar	73 932	60 065
	Revisorsarvode	14 838	14 587
	Löner och andra ersättningar	19 515	41 841
	Sociala kostnader	75 626	79 667
	Kurser och konferenser	7 300	0
		355 068	357 461
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	200 892	441 510
	Sociala kostnader	6 646	136 590
	Pensionskostnader och förpliktelser	10 233	4 909
	Övriga personalkostnader	0	3 871
		217 771	586 880
		572 838	944 341
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 395 964	2 395 964
	Markanläggningar	16 650	16 650
	Inventarier	63 212	51 712
		2 475 826	2 464 326
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	25 786	25 183
		25 786	25 183
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 631 771	1 779 092
	Räntekostnader kortfristiga skulder	60	2 403
	Övriga finansiella kostnader	1 112	900
		1 632 943	1 782 395
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	199 720	-952 119
	Avsättning till underhållsfond	-4 800 000	-4 800 000
	Disposition ur underhållsfond	5 209 037	5 542 415
	Resultat efter underhållspåverkan	608 757	-209 704

M



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	201 351 475	201 351 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 351 475	201 351 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 520 265	-65 124 301
Årets avskrivningar	-2 395 964	-2 395 964
Utgående avskrivningar	-69 916 229	-67 520 265
Bokfört värde byggnader	131 435 246	133 831 210
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	249 750	249 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 750	249 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 150	-166 500
Årets avskrivningar	-16 650	-16 650
Utgående avskrivningar	-199 800	-183 150
Bokfört värde markanläggningar	49 950	66 600
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	131 485 196	133 897 810
Taxeringsvärde för Majorna 152:6, 153:2, 153:3, 153:4, 154:1, 155:1, 156:1, 157:1, 157:2, 162:1		
Byggnad - bostäder	429 200 000	429 200 000
Byggnad - lokaler	868 000	466 000
	430 068 000	429 666 000
Mark - bostäder	373 200 000	373 200 000
Mark - lokaler	900 000	500 000
	374 100 000	373 700 000
Taxeringsvärde totalt	804 168 000	803 366 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	166 060 400	166 060 400
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	792 601	792 601
Årets investeringar	114 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	907 598	792 601
Ingående avskrivningar	-578 664	-526 952
Årets avskrivningar	-63 212	-51 712
Utgående avskrivningar	-641 876	-578 664
Bokfört värde	265 722	213 937
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel Fonus	200	200
	700	700



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	2 286	2 280			
Övriga kundfordringar	0	1 943			
	2 286	4 223			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 145 804	6 157 006			
Skattekonto	57 440	55 688			
Övrigt	625	616			
	6 203 869	6 213 310			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 511 412	1 141 110			
Upplupna intäkter	0	67			
	1 511 412	1 141 177			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	10 000 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	2 000 000
					12 000 000
Fastränteplacering					12 000 000
					12 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788934463	0,95%	2024-10-16	23 041 000	0
Nordea	39788978258	0,55%	2023-06-21	11 328 625	150 000
SBAB	25404211	1,71%	2022-01-17	19 580 206	233 500
Stadshypotek	383303	1,56%	2022-10-30	15 371 217	182 444
*Stadshypotek	562027	0,58%	2021-01-30	16 269 911	40 000
Stadshypotek	620366	0,66%	2025-09-30	9 120 956	500 000
Swedbank	852909670	1,79%	2024-10-25	7 346 035	94 784
Swedbank	852909688	1,79%	2024-10-25	7 807 142	100 736
Swedbank	2857404830	1,81%	2023-03-24	4 177 800	759 600
				114 042 892	2 061 064
Nästa års amortering beräknas uppgå till					2 061 064
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					16 229 911
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 290 975
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 751 917
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					103 737 572
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	7 858
Arbetsgivaravgifter				0	10 106
Mervärdesskatt				2 861	0
Inre fond				1 213 152	1 300 981
Övriga kortfristiga skulder				11 900	519 050
				1 227 913	1 837 995



Hsbs Brf Gråberget i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	130 467	165 907
Ovriga upplupna kostnader	1 932 397	2 461 806
Förutbetalda hyror och avgifter	2 391 111	2 301 413
	4 453 975	4 929 126

Göteborg 7/4 2021
Erik Larsson
Harald Nordius
Jens Axelsson
Jon Petersson
Kristin Andersen
Lena Brynstedt
Malin Michaelson
Marie-Louise Elgvide
Oscar Unger
Rickard HeedVår revisionsberättelse har 21 04-21 avgivits beträffande denna årsredovisning
Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg, org.nr. 757200-7974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår under stycket Väsentliga händelser under verksamhetsåret i Förvaltningsberättelsen samt även i not 3 har föreningen en rättslig tvist. Vid avgivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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 Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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:

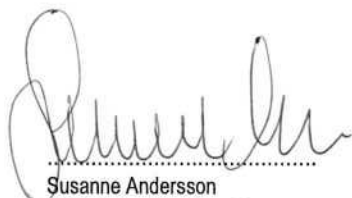
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 21/4 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor