



ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Gatenhjem



HSB – där möjligheterna bor

Verksamhetsberättelse

Brf Gatenhjelm's mål och verksamhet framgår av stadgarnas ändamålsparagraf. Den lyder: Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Det gångna verksamhetsåret

Den styrelse som valdes på föreningsstämman i april 2018 tog, bland annat därför att många källarum varit dåligt utnyttjade, under sommaren initiativ till en medlemsenkät för att få reda på medlemmarnas åsikter och prioriteringar. Resultatet av enkäten och hur styrelsen tänkt gå vidare presenterades på ett välbesökt informations- och diskussionsmöte i styrelserummet den 19/9. Styrelsen beslutade genomföra de fyra åtgärder som hamnade högst i enkäten. Dessa är *säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, ett gästrum, ett snickar-/hobbyrum och nytt portlås/telefon*. Särskilt det förstnämnda var ett starkt önskemål och porttelefonerna har krånglat länge för många och är svåra att laga.

I samarbete med HSB Göteborg påbörjades därför i oktober en upphandling av säkerhetsdörrar och porttelefoner. Portarna kommer också att bytas som en del i detta projekt då de börjar bli uttjänta. De har suttit sedan 1979 och går ibland inte i lås och detta har visat sig svårt att justera. Vi får då också chans att byta till en typ som mer harmonierar med funkis-stilen och har en helt annan värmeisoleringsförmåga. Låssystemet byts då också mot ett där man öppnar med 'tag'. Sådana har bland annat fördelen att borttappade taggar lätt kan spärras. Det hela kommer troligen inte komma igång förrän efter semesterperioden men förhoppningsvis mycket snart efter.

Vad gäller gäst- och hobby-/snickarrum valde styrelsen att låta en nybildad fixgrupp med enkla medel (t ex återvunnet virke) själva utföra detta. Ett större rum (ca 25 m²) där det tidigare stått en stor stenmangel planeras bli färdigställt som gästrum under våren 2019. Det kommer också att kunna användas som fest- eller möteslokal. Budgeten för detta är 65 000 kr varav det mesta kommer att hamna på 2019. Hobby-/snickarrummet kommer förhoppningsvis också att bli färdigt under våren och en liten cykelverkstad likaså.

Vidare framkom av enkäten att medlemmarna ger hög prioritet åt: låg avgift, kulturhistoriska och estetiska värden, miljöhänsyn och höjt marknadsvärde, i nämnd ordning. Detta är tänkt att vara en ledstjärna för styrelsens arbete framöver. Styrelsen fick också mycket konstruktiv kritik. Områden där medlemmarna gärna ser förbättringar är källsortering, trädgårdar, skräpplockning, de gemensamma uteplatserna samt värmen. Den senare åtgärdades - då värmen ganska nyligen injusterats - efter avstämning på medlemsmötet, genom att generellt höja inomhustemperaturen med en grad. I januari 2019 omdisponerades avfallskärnen så att plast- och pappersförpackningar också kan sorteras och återvinnas. Övrigt ligger på styrelsens bord.

Glädjande nog framkom också att de flesta medlemmar trivs väldigt bra i Brf Gatenhjälm

(genomsnittsbetyget var på en 1-5-skala 4,4!) och att en god granngemenskap värderas mycket högt. Svarsfrekvensen var ca 63 %.

Alla medlemmar informeras regelbundet via Infoblad och på hemsidan om vad som är på gång i föreningen. Ett påbörjat arbete med en bättre, och betydligt mer lättuppdaterad, hemsida färdigställdes i stort sett under början av 2019 (www.brfgatenhjem.se). Styrelsen har också ambitionen att kunna göra mejlutskick till samtliga medlemmar. I tillägg till detta får alla nya medlemmar möjlighet att träffa styrelsen och ett särskilt informationspaket med det mesta som kan vara bra att känna till som boende i Brf Gatenhjem. Från hösten 2018 infördes också möjligheten att helt informellt träffa styrelsen i anslutning till dess möten.

Lördagen 26/5 anordnades en trädgårds- och städdag med sedvanligt god uppslutning. Bland annat iordningställdes tre nya cykelrum i f d soprum som varit dåligt utnyttjade. Styrelsen undersöker också möjligheterna till såväl säkrare som platsbesparande cykelförvaring. Detta har också efterfrågats av ett flertal medlemmar via enkäten.

Föreningen har tagit ett litet steg i delningsekonomisk riktning i form av tre partybord med stolar, trappstegar och ett tapetbord till utlåning (de finns i kompostpåsrummet i nedre resp övre huset). På förslag sattes också anslagstavlor för medlemmar upp vid tvättbokningslistorna. Där finns numera också ett litet broschyrställ. Vi har också ett par odlingslådor på övre gården och en trädgårdsgrupp kommer återstartas till våren.

Under 2018 skedde nio stycken överlåtelse varav sex var tvårumslägenheter och två var trerumslägenheter och en var en enrumslägenhet. Den sistnämnda är sammanslagen med en tvårumslägenhet så de överläts tillsammans. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för de sålda lägenheterna var ca 57 200 kr att jämföra med 58 600 kr för 2017 och 56 300 kr för 2016.

Vi hälsar våra nya medlemmar hjärtligt välkomna!

SBA

Som ett led i vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA) inspekteras fastigheten varje år av en specialist från Amticimex tillsammans med styrelsen. Brandskyddsregler och information om hur man bör agera i händelse av brand delades ut till alla medlemmar ett par veckor före jul och finns också i trapphusen. Medlemmarna har också informerats om skyldigheten att se till att den brandvarnare som föreningen installerat fungerar. Brandvarnare finns nu också i alla trappuppgångar och källarkorridorer. I samband med varje lägenhetsöverlåtelse sker en elbesiktning. I varje källargång finns en pulversläckare.

Övriga reparationer och investeringar

Under början av året åtgärdades en vattenskada på grund av stopp i köksavloppet i en lägenhet på 9 C. Saneringen täcktes, så när som på självriskan 9 100 kr, av fastighetsförsäkringen. I övrigt skedde endast smärre underhåll och reparationer som klottersanering och reparation av dörrstängare, fönsterbeslag, ett par kranar, en glastruta, ett element och en torktumlare.

Vad gäller klotter tecknades under hösten ett abonnemangsavtal med Klotterkonsulten. Kostnaden (26 500 kr/år) uppskattas bli ungefär densamma som med beställning varje gång. Fördelen ligger i att det blir åtgärdat mycket snabbt (inom 36 h från anmälan), vilket på lite sikt förhoppningsvis minskar intresset något för att klottra på våra väggar.

Styrelserummet har fått en mindre uppgradering, främst i form av en 40" bildskärm och en färgglaserskrivare. Den senare har påtagligt underlättat styrelsens informationsspridning till medlemmarna.

I januari 2019 genomfördes en undersökning av ventilationssystemet som visade att det är möjligt att i köket koppla så kallad alliancefläkt till husets ventilationssystem.

I övrigt har en bostadsanpassning i form av en stolhiss i trapphuset på 9 C installerats (kommunen bekostade detta) och i några armaturer har lysrör ersatts av LED-lampor - ett arbete som kommer fortgå.

Ekonomi och framtid

Säkerhetsdörr- och porttelefonprojektets ekonomiska omfattning kan i skrivande stund endast mycket ungefärligt uppskattas, men det kommer troligen bli en utgift på mellan tre och fyra miljoner, varav det mesta kommer behöva finansieras genom lån. En del av utgiften i projektet kommer att ge en standardhöjning (främst säkerhetsdörrarna) och därmed vara en investering. För resterande del - som blir en underhållskostnad - kommer underhållsfonden och en mindre del av det fria egna kapitalet (tidigare års vinster) att tas i anspråk.

I fastighetens långsiktiga underhållsplan görs på tio års sikt avsättningar för bland annat innerdörrar, balkonger, fasadrenovering, yttertak, fönster och dränering. Den senare har dock ganska nyligen undersökts och visat sig vara i gott skick. Källarväggarna skyddas alltjämt väl mot regnvattnet av ett lager blålera som för ändamålet lades dit när husen byggdes.

En stor post i den långsiktiga underhållsplaneringen är värmesystemet. En inventering under 2011 visade dock att radiatorer och ledningsnät då var i gott skick. Dessa kommer framöver, liksom ventilationssystemet och badrummens ytskikt, att besiktigas i samband med de el-besiktningar som görs vid varje lägenhetsöverlåtelse.

Förutom det stora projektet beskrivet ovan planeras för 2019 att låta konditionsspola alla avloppsstammar, montera lövrens på de stuprör som går ner i marken samt komplettera avenbokshäcken på några ställen. I dörr- och låsprojektet kommer också inkluderas upptagning av fyra stycken igensatta källarfönster, två i styrelserummet och två i ett större cykelrum. Detta för att (på sikt) kunna utnyttja utrymmena bättre.

Styrelsen undersöker också förutsättningarna för solceller på taken. Vi tittar bland annat på hur det kan samordnas med takunderhåll och kanske annat som kräver byggnadsställningar. Men det är troligtvis endast en tidsfråga när solpaneler kommer att installeras. Här kan nämnas att föreningen sedan länge köper så kallad grön el, dvs den kommer från förnyelsebara energikällor och påstås inte leda till några CO-utsläpp alls.

Läs mer om föreningens ekonomi i följande förvaltningsberättelse och resultat- och balansräkning med noter.



Styrelsen för

HSB Brf Gatenhjem i Göteborg

Org nr 757200-8915

får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *ak*

Brf Gatenhjem
Djurgårdsg 24
414 62 Göteborg
styrelsen@brfgatenhjem.se
www.brfgatenhjem.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Gatenhjulm i Göteborg är ett privatbostadsföretag (så kallad äkta bostadsrättsförening), som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens mål är att ta till vara medlemmarnas ekonomiska intressen genom god fastighetsförvaltning samt att verka för en i alla avseenden god boendemiljö.

Föreningens fastighet, Majorna 301:32, omfattar adresserna Amiralitetsgatan 9 A-C, Amiralitetsgatan 11 A-D och Djurgårdsgatan 22-24, och består av tre fyravåningshus med totalt 80 lägenheter om sammanlagt 4 317m². De flesta lägenheterna är 2-rumslägenheter (64 st 45-56m²), men det finns även 8 stycken 1-rumslägenheter (ca 39m²) och 8 stycken 3-rumslägenheter (69-76m²). Av dessa är en 1:a och en 2:a sammanslagna till en lägenhet. Dessutom finns några mindre lokaler i källare och på vindar som föreningen hyr ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet uppgår till 69 000 000 kr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

I samarbete med HSB Göteborg påbörjades i oktober en upphandling av säkerhetsdörrar, portar och porttelefoner.

Under början av året åtgärdades en vattenskada på grund av stopp i köksavloppet i en lägenhet på 9 C. Saneringen täcktes, så när som på självrisken 9 100 kr, av fastighetsförsäkringen.

För att svara upp mot nya lagkrav antog föreningen i samarbete med HSB Göteborg under 2018 nya stadgar. Det innebär bland annat att ansvarsfördelningen bostadsrättshavare - bostadsrättsförening har förändrats. En broschyr som noggrant beskriver detta delades ut till alla medlemmar. Den finns också på hemsidan.

Styrelsen har också med anledning av den nya dataskyddsförordningen (GDPR) i samarbete med HSB Göteborg utarbetat ett antal policydokument och person-uppgiftsbiträdesavtal. De förra finns på hemsidan.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. I samband med övergången till individuell mätning och debitering av värme och vatten 2015-10-01 sänktes årsavgiften med 14 % till en nivå motsvarande 659 kr per kvadratmeter och år. Där har den legat sedan dess och det har visat sig väl täcka löpande kostnader och lämplig avsättning för framtida underhåll (f.n. 715 000 kr/år). Inga avgiftshöjningar är planerade för 2019.

Ränteläget är för närvarande också mycket gynnsamt, om än i stigande. I december 2018 lades ett lån på 2,5 milj om till ca 0,52 % rörlig ränta. Därmed är det dock naturligtvis så att en

JK

kraftig räntestegring skulle flerdubbla föreningens räntekostnader, men skuldsättningsgraden är så pass låg att föreningens totala kostnader ändå bara skulle öka med ett fåtal procent.

För de kommande fem åren görs en noggrann ekonomisk planering av samtliga kostnader och intäkter, samt likviditet. Denna ligger till grund för beräkning av avgiftsnivån. Om inga stora underhållsåtgärder behöver tidigareläggas kommer avgiften såvitt nu kan bedömas under denna tid i alla fall inte att behöva höjas så mycket mer än den allmänna kostnadsutvecklingen. Även en större utgift skulle dock med dagens räntenivåer ge en ganska begränsad effekt på avgiften.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25:e april 2018. Medlemmar från 24 lägenheter deltog (ingen via fullmakt). Extra föreningsstämma hölls den 13:e februari angående antagande av nya stadgar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 100 medlemmar samt vid årets slut 100 medlemmar. Dessutom är HSB Göteborg medlem. Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Styrelse

Anders Lindgren	ordförande
Magnus Höglin	vice ordförande
Stina Hagdahl	sekreterare
Carolina Stenerås	kassör
Anna Winsnes	organisatör för studie- och fritidsverksamhet
Olof Gross	ledamot
Kewin Andersson	utsedd av HSB Göteborg

Suppleanter valdes ej.

Eftersom ingen ledamot valdes på två år är samtliga styrelsemedlemmar i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda ordinarie möten.

Firmatecknare har varit Anders Lindgren, Magnus Höglin, Stina Hagdahl och Carolina Stenerås och om två i förening.

Arvoden till styrelse mm

Stämman beslutade om oförändrade styrelsearvoden, dvs att det skall utgå ett prisbasbelopp för styrelsen att fördela inom sig, samt ett arvode på 650 kr var per protokollfört möte (styrelsemöte, byggmöte mm). Stämman beslutade också att styrelsen kan få ersättning vid förlorad arbetsförtjänst för t ex kontakt med myndighet eller entreprenör på dagtid (ingen har dock begärt sådan ersättning), samt rätt att köpa förtäring till protokollförda möten. 

För av stämman valda revisorer utgick 4000 kr per år att fördela mellan sig samt 650 kr per protokollfört möte.

För valberedningsledamöter beslutades att höja ersättningen till 600 kr/år vardera plus 600 kr per år vardera för varje nytillsatt post (gäller ej omval).

Utbetalade belopp framgår av resultaträkningen.

Revisorer

Rune Stenberg valdes till ordinarie revisor och Sven Isaksson som suppleant.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsens ordförande, med samtliga styrelseledamöter som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Konrad Söderström och Tobias Ekblom valda av stämman.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 447	3 372	3 460	3 542	3 400
Resultat efter finansiella poster i tkr	726	538	336	801	499
Balansomslutning i tkr	14 045	13 530	15 107	14 830	14 859
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	659	659	659	659	766
Fond för yttre underhåll i tkr	3 081	1 905	1 623	1 040	839
Soliditet	46%	42%	34%	33%	27%
Räntekostnad kr/m ²	20	41	50	52	67
Belåning kr/m ²	1 570	1 640	2 080	2 149	2 334
Avsättning underhållsfond kr/m ²	165	165	162	162	151

JK

FÖRÄNDRINGAR I 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	134 260	0	0	134 260
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	1 905 294	568 454	607 180	3 080 928
S:a bundet eget kapital	2 039 554	568 454	607 180	3 215 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 146 592	-30 691	-607 180	2 508 722
Årets resultat	537 764	-537 764	725 690	725 690
S:a ansamlad vinst/förlust	3 684 356	-568 454	118 510	3 234 412
S:a eget kapital	5 723 910	0	725 690	6 449 600

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 715 000 kr samt disposition ur med 107 820 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som antogs under 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 508 722
Årets resultat	<u>725 690</u>
	3 234 412

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra 3 234 412

Föreningens ekonomiska resultat, soliditet och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. 



HSB Brf Gatenhjem i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 447 391	3 371 575
Övriga rörelseintäkter	Not 2	33 507	0
Summa rörelseintäkter		3 480 898	3 371 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 926 687	-1 910 295
Underhållskostnader	Not 4	-107 820	-146 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 586	-154 815
Personalkostnader	Not 6	-156 864	-111 138
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-314 533	-333 371
Summa rörelsekostnader		-2 667 490	-2 656 165
Rörelseresultat		813 408	715 411
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31	456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-87 749	-178 103
Summa finansiella poster		-87 718	-177 647
Årets resultat	Not 10	725 690	537 764

JR



Org Nr: 757200-8915

HSB Brf Gatenhjälm i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 12 282 449 12 582 449

Inventarier

Not 12 39 330 44 200

12 321 779 12 626 649

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

12 322 279**12 627 149****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 362 2 095

Övriga fordringar

Not 15 1 375 115 596 089

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 346 060 304 647

1 722 537 902 831

Summa omsättningstillgångar

1 722 537**902 831****Summa tillgångar****14 044 816****13 529 980***fr*



Org Nr: 757200-8915

HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

134 260

134 260

Underhållsfond

3 080 928

1 905 294

3 215 188

2 039 554

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 508 722

3 146 592

Årets resultat

725 690

537 764

3 234 412

3 684 356

Summa eget kapital

6 449 600

5 723 910

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

6 477 500

6 877 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

300 000

200 000

Leverantörsskulder

244 844

233 039

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

572 872

495 531

1 117 716

928 570

Summa skulder

7 595 216

7 806 070

Summa Eget kapital och skulder

14 044 816

13 529 980

jk



HSB Brf Gatenhjulm 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 BFAR 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. Återstående nyttjandeperioden är 51 år.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. *st*



HSB Brf Gatenhjul i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 844 444	2 844 444
	Elintäkter	157 945	152 792
	Vattenintäkter	178 284	208 666
	Värmeintäkter	235 914	128 527
	Övriga intäkter	30 804	37 146
		3 447 391	3 371 575
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	33 507	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	353 029	415 572
	Reparationer	151 683	184 145
	El	266 927	231 676
	Uppvärmning	600 902	602 094
	Vatten	136 073	135 349
	Sophämtning	77 255	74 192
	Övriga avgifter	127 274	128 419
	Förvaltningsarvoden	120 692	115 960
	Arrendeavgift	0	654
	Övriga driftskostnader	92 852	22 234
		1 926 687	1 910 295
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	81 250	0
	VVS	0	127 166
	El och tele	18 000	19 380
	Byggnad utvändigt	8 570	0
		107 820	146 546
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	106 960	105 200
	Medlemsavgifter	30 000	30 000
	Övriga externa kostnader	24 626	19 615
		161 586	154 815
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 500	44 800
	Sammanträdesersättningar	65 201	33 150
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	4 000	3 200
	Sociala kostnader	34 413	25 988
	Kurser och konferenser	3 750	0
		156 864	111 138
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	300 000	300 000
	Markanläggningar	0	20 771
	Inventarier	14 533	12 600
		314 533	333 371
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	31	456
		31	456
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	83 699	176 223
	Övriga finansiella kostnader	4 050	1 880
		87 749	178 103
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	725 690	537 764
	Avsättning underhållsfond	-715 000	-715 000
	Disposition underhållsfond	107 820	146 546
	Resultat efter underhållspåverkan	118 510	-30 691

fr



HSB Brf Gatenhjem i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 611 826	18 611 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 611 826	18 611 826
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 649 377	-6 349 377
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående avskrivningar	-6 949 377	-6 649 377
Bokfört värde byggnader	11 662 449	11 962 449
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	207 674	207 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 674	207 674
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 674	-186 903
Årets avskrivningar	0	-20 771
Utgående avskrivningar	-207 674	-207 674
Bokfört värde markanläggningar	0	0
Bokfört värde mark	620 000	620 000
Bokfört värde byggnader och mark	12 282 449	12 582 449
Taxeringsvärde för Majorna 301:32		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	69 000 000	69 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	347 238	347 238
Årets investeringar	9 663	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	356 901	347 238
Ingående avskrivningar	-303 038	-290 438
Årets avskrivningar	-14 533	-12 600
Utgående avskrivningar	-317 571	-303 038
Bokfört värde	39 330	44 200
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 362	2 095
	1 362	2 095
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 331 251	565 387
Skattefordringar	3 150	4 910
Skattekonto	40 714	25 792
	1 375 115	596 089
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	132 447	120 903
Upplupna intäkter	213 613	183 744
	346 060	304 647



Org Nr: 757200-8915

HSB Brf Gatenhjul i Göteborg

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38314157	0,81%	2019-03-19	2 477 500	100 000
SE-Banken Bolån	42292966	0,76%	2019-03-18	4 300 000	200 000
				6 777 500	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 477 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 277 500
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				14 536 000	14 536 000
Varav frigjorda				306 000	0
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	200 000
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				1 543	11 133
Övriga upplupna kostnader				328 023	243 074
Förutbetalda hyror och avgifter				243 306	241 324
				572 872	495 531

Göteborg 13/3 2019
Anders Lindgren
Anja Winsnes
Karolina Stenérås
Kewin Andersson
Magnus Höglén
Olof Gross
Stina HagdahlVår revisionsberättelse har 18/03-19 avgivits beträffande denna årsredovisning
Rune Stenberg
Av föreningen vald revisor
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gatenhjulm i Göteborg, org.nr. 757200-8915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gatenhjulm i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

BR

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 Gatenhjelm i Göteborg för räkenskapsåret 2018 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. Revisor 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 fortlöpa 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 18 / 3 2019



Fiola Rexhepi

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rune Stenberg

Av föreningen vald revisor