

2020 fokuserar Brf Gatenhjälm på energi och miljö!

2020 fokuserar Brf Gatenhjälm lite extra på energiförbrukning, klimat och miljö. Det kan vara svårt att förbättra något man inte mäter. Måter gör vi. Sedan 2014 tillämpas individuell mätning och debitering (IMD). Dvs var och en betalar för sin förbrukning av el, värme, varm- och kallvatten. För alla lägenheter sammantaget såg det 2019 ut så här:



Målsättningen för 2020 är att minska all förbrukning betydligt!

Alla medlemmar kan logga in på [Minols](#) hemsida för att följa den egna förbrukningen och jämföra med tidigare perioder (medlem som saknar inloggning kan höra av sig till styrelsen).

På vår hemsida, www.brfgatenhjälm.se, finns utförlig information kring energiförbrukning och övrig klimatpåverkan, så att medlemmar t ex kan jämföra sin förbrukning per m² med ett genomsnitt, samt tips och råd om hur vi kan minska den och därmed vårt klimatavtryck.

Varje månad 2020 har ett eget tema, i form av **Månadsutmaningar**, där även andra miljöaspekter, som t ex källsortering och återbruk uppmärksammas.

På föreningsnivå och för gemensamma utrymmen finns det naturligtvis också åtgärder att överväga – stora som små. Vilka som är kostnadseffektiva kommer styrelsen att utreda under 2020.

Läs mer om vår energiförbrukning i verskamhetsberättelsen nedan.

Årets stora projekt var nya säkerhetsdörrar, portar och porttelefoner





VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

Årets stora händelse i Brf Gatenhjem var det så kallade 'Dörrprojektet'. Samtliga lägenheter fick nya stilriktiga säkerhetsdörrar klädda med ekfanér både in- och utvändigt. De gamla aluminiumportarna ersattes av diton i massiv ek. Dessutom installerades ett nytt passersystem och nya porttelefoner. De senare är av den typ som ringer upp valfria telefonnummer – ett mycket kostnadseffektivt val jämfört med att dra kablar till varje lägenhet. Portar och källardörrar försågs med taggläsare.

Totalentreprenör för projektet var Säker Bostad. De hade lägsta (av sex) anbud med trä på säkerhetsdörrarna. Styrelsen ger – med stort stöd i 2018 års medlemsenkät – hög prioritet åt estetiska och kulturhistoriska värden. Säkerhetsdörrar har varit ett starkt önskemål från många medlemmar och porttelefonerna krånglade och var ibland omöjliga att laga. Portarna började också bli uttjänta, främst ibland mycket svåra att få att gå i lås. Kanske lika viktigt var dock det estetiska lyft det blev.

Taggsystemet valdes av säkerhetsskäl; taggar kan mycket enkelt spärras om de tappas bort och kostnaderna blir ringa. Det går nu inte att komma in i husen med nyckel annat än genom en källardörr, med nytillverkad så kallad skalskyddscyliner, som endast HSB Göteborg och styrelsen har nyckel till. Systemet har en batteribackup på minst sex timmar. Det går under alla förhållanden alltid att öppna inifrån.

Kontraktssumman var 2 537 348 kr. Med smärre tilläggsarbeten, lås och nycklar från Sven Alexandersson, som handhar vårt låssystem, konsultarvode till HSB Göteborg och moms blev det totalt en utgift på drygt 3 680 000 kr. Av dessa behövde 2,7 miljoner lånas upp. 1,3 miljoner beräknades vara en investering (dvs en förbättring) och resten kostnadsfördes som underhåll.

HSB Göteborg var behjälpliga med såväl upphandling som projektledning under byggfasen. Styrelsen är mycket nöjd med slutresultatet. Projektet presenterades på ett medlemsmöte den 23:e maj.

Av sparsamhetsskäl beslutades, i motsats till vad som deklarerades i förra årets verksamhetsberättelse, att inte ta upp några igensatta källarfönster i samband med dörrprojektet.





Reparationer av vår fastighet

Under hösten 2019 gjordes en liten översyn och service av värmesystemet. Värmeväxlaren fick en välbehövlig rengöring, hela systemet avluftades och ett så kallat magnetfilter installerades för att fånga upp små partiklar som annars kan skada främst pumpar. Det bör ge en inte obetydlig vinst för både ekonomi och miljö. Göteborg Energi som äger värmeanläggningen stod för rengöringskostnaden. Övrigt gick på ca 35 000 kr.

Under våren renspolades alla avloppsrör. Det var en rent förebyggande åtgärd, som bör utföras regelbundet. Kostnaden var ca 85 000 kr inkl. dagvattenbrunnar. Vissa skador på avloppsstammarna under källargolven konstaterades, varför en noggrann filmning gjordes (kostnad 25 000 kr). Den visade inte på några akuta problem, men en relining rekommenderades (kan komma att kosta ca 6–800 000 kr).

Under slutet av 2019 åtgärdades också fuktskador i betongen runt några portar (kostnad 16 000 kr). I januari 2020 beställdes ilagning av ett par små sprickor i fasaden mot Djurgårdsgatan. Bland övriga reparationer kan nämnas ett par glasrutor, komplettering/byte brunnslöck och en läckande radiator. En vattenskada på 11 b åtgärdades också, där kostnaden – utöver självrisken på 9 100 kr – täcktes av fastighetsförsäkringen.

De medlemmar som så önskat har fått filter till spaltventilerna under fönsterbrädorna.

En mindre radonmätning visade på att strålningen i lägenheterna ligger långt under gränsvärdet 200 Bq/m³

Skadegörelse i form av klotter är ett återkommande problem. Vi har ett avtal med Klotterkonsulten så att de sanerar varje gång vi anmäler för ca 28 000 kr/år. Vi bedömer att det varit förmånligt för föreningen. Dock ingår inte återställande om fasaden skadas vilket kostat ytterligare ca 19 000 kr inklusive några äldre skador.

Lövens till samtliga stuprör som går ner i marken är beställt av HSB Göteborg (kostnad ca 5 000 kr).

Kontrakt har tecknats med Relita angående snö- och isräjning av tak *vid behov* (all annan snöröjning och halkbekämpning ansvarar HSB Göteborg för).

I januari 2019 genomfördes en undersökning av ventilationssystemet som visade att det är så pass effektivt att det är möjligt att i köket koppla så kallad *alliancefläkt* till husets ventilation (kåpa utan fläkt går också bra).

Vidare utredde styrelsen olika bredbandslösningar. Utredningen landade i att det inte är motiverat med någon investering i fiberoptiska kablar och att Comhem fungerar relativt bra. Styrelsen kommer därför rekommendera 2020 års föreningsstämma att vi tecknar ett gruppavtal med Comhem. Det ger betydligt lägre kostnad per medlem.

I slutet av 2019 hölls driftmöte med HSB Göteborg. Det är en uppföljning av teknisk förvaltning/fastighetsskötsel. Sådana möten kommer framöver ske regelbundet (ca 3 ggr/år). En gång per år kommer också 'kontraktsmöte' hållas där lite mer övergripande frågor, som till exempel vad som bör ingå i fastighetsskötselavtalet, diskuteras.

Läs mer om föreningens ekonomi och framtida underhåll i förvaltningsberättelsen nedan och på hemsidan.



Säkerhet och trygghet

Styrelsen började under hösten 2019 arbeta mer systematiskt med säkerhet och trygghet. Alla incidenter loggas och alla inbrott, inbrottsförsök och allt klotter polisanmäls.

Gårdsbelysningen har förbättrats genom starkare lampor i armaturerna och ljus inifrån via källarfönster. Dessutom har armaturerna utanför källardörrarna bytts till rörelsestyrda diton (kostnad ca 8000 kr). Det gör det lättare att upptäcka om någon uppehåller sig där (det sparar också ungefär 300 kWh/år). Vi har också beskurit vegetationen lite grann i samma syfte. Brytskydd har monterats på dörrarna till cykelrummen samt några innerdörrar. Här kan också nämnas de rör som monterats av Fixgruppen i sammanlagt fem st cykelrum så att man skall kunna låsa fast cykeln i ramen.



Den enskilt viktigaste åtgärd för ökad trygghet boende kan vidta är sannolikt att prata lite med sina grannar. Det har i alla fall vetenskapligt bevisad god effekt.¹ Goda grannkontakter hamnade dessutom mycket högt i 2018 års medlemsenkät.

I sammanhanget kan också nämnas att styrelsen med intresse följt det nybildade (b)id Stigbergets verksamhet. Det är en ideell sammanslutning av lokala fastighetsägare med syfte att öka trygghet och trivsel. 1/3 2020 gick vi med. Medlemsavgiften är 6 750 kr/år.

Som ett led i vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA) inspekteras fastigheten varje år av en specialist från Anticimex tillsammans med styrelsen. Brandskyddsregler och info om hur man bör agera i händelse av brand har delats ut till alla boende och finns också i trapphusen. Medlemmarna har även informerats om skyldigheten att se till att den brandvarnare som installerats fungerar. Brandvarnare finns nu också i alla trappuppgångar och källarkorridor. I samband med varje lägenhetsöverlåtelse sker en elbesiktning. Även badrummets ytskikt, VA-anslutningar och radiatorer inspekteras då. I varje källargång finns pulversläckare.

Energi och miljö

Efter 2019 års jubileum och historiska tema har 2020 av styrelsen utsetts till temaår *Energi och miljö*. Passande nog var det dags för energideklaration (dessa skall göras vart tionde år) vilken gjordes kring årsskiftet 2019/20.

Vår förbrukning såg 2019 ut enligt nedan.

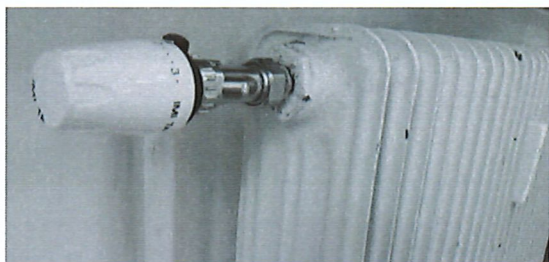
	Totalt ca	per m ² boa ca
El	181 000 kWh	42 kWh
Fjärrvärme	688 000 kWh	159 kWh
Kallvatten	5175 m ³	1,20 m ³

¹ Brottsförebyggande rådet, <https://www.bra.se/forebygga-brott/forebyggande-metoder/grannsamverkan.html>.



Av fastighetens totala energiförbrukning är alltså drygt 20 % el och resten fjärrvärme (värme och varmvatten). För 2019 har inte statistik för jämförelser varit tillgänglig. 2018 såg det för värmen ut så här:

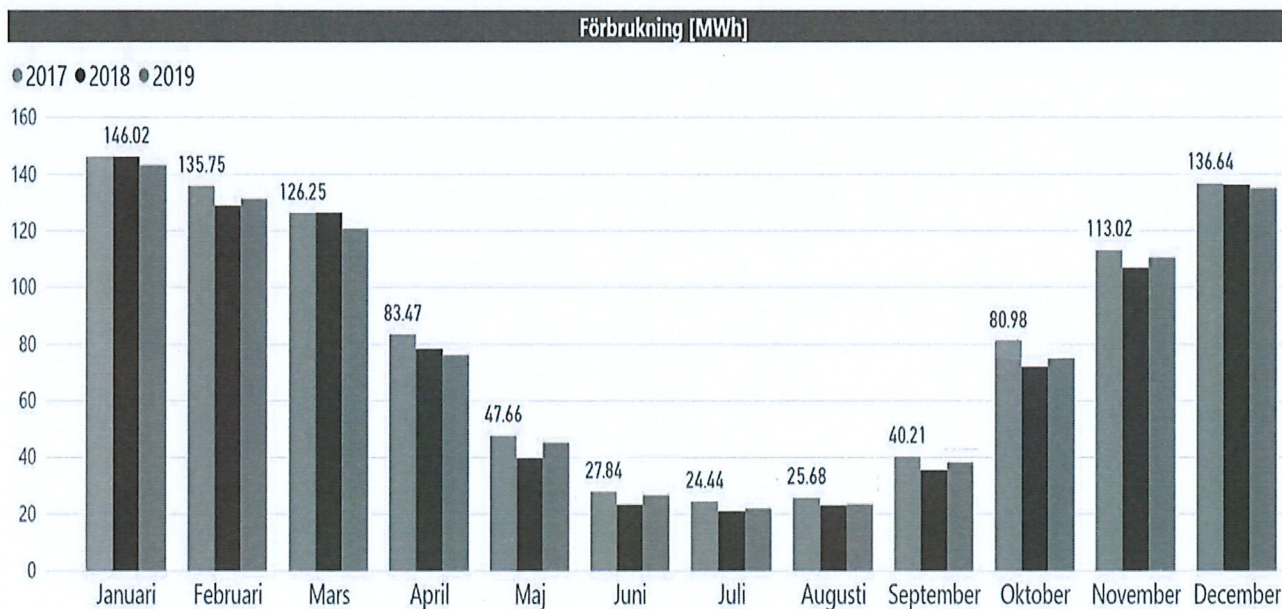
	Totalt	per m² boa	Snitt i landet per m² boa
Fjärrvärme	722 300 kWh	167 kWh	134 kWh



Så pass gamla hus som våra förbrukar i genomsnitt förstås mer värmeenergi än nyare hus – i storleksordningen 30 % mer än de byggda efter 1990 (hus i Västra Götaland förbrukar å andra sidan i genomsnitt ungefär 5 % *mindre* än i landet som helhet).² Men vår fjärrvärmeförbrukning är ganska hög även jämfört med äldre hus.

Vad gäller tappvattenförbrukning har inte lika bra jämförelsestatistik varit tillgänglig. Även elen är svårare att jämföra eftersom vi, i motsats till de flesta, upphandlar den gemensamt för hela föreningen. Men de är enligt energideklarationen i linje med vedertagna schabloner. Ingenting talar för att vi här skulle avvika särskilt mycket från ett genomsnitt.

Fastighetens *totala* energiförbrukning har över tid utvecklats enligt diagrammet nedan (värdena är här normalårskorrigerade, dvs kompenserade för att olika år är olika kalla). Jämfört med 2017 har vår förbrukning minskat. Men det är små skillnader.



Styrelsen har ambitionen att under 2020 utreda investering i solceller eller annan förnybar energi (vindkraftsandelar), värmeåtervinning, bergvärme och andra besparingsåtgärder (t ex energisnålare tvättstugeutrustning) för att sedan i första hand satsa på det som är mest kostnadseffektivt.

² Energimyndigheten, www.energimyndigheten.se › energistatistik-i-smh-fbhlok › tabeller



2014 gjordes en injustering av värmen och ett styr- och reglersystem installerades. Övervakning och larmhantering ingår i den energitjänst vi köper av HSB Göteborg.

Alla medlemmar kan logga in på Minols hemsida för att följa den egna förbrukningen och jämföra med tidigare perioder (medlem som saknar inloggning kan höra av sig till styrelsen). För *alla lägenheter* sammantaget var förbrukningen:³

IMD	2018			2019		
	Totalt	Per m ²	Per lägenhet	Totalt	Per m ²	Per lägenhet
El	125 565 kWh	29,1 kWh	1 569 kWh	118 645 kWh	27,5 kWh	1 483 kWh
Kallvatten	2 632 m ³	0,61 m ³	32,9 m ³	2 719 m ³	0,63 m ³	34,0 m ³
Varmvatten	1 895 m ³	0,44 m ³	23,7 m ³	1 703 m ³	0,39 m ³	21,3 m ³
Värme	210 221 re	48,7 re	2 627,8 re	191 329 re	44,3 re	2 391 re

Med dessa värden kan enskild medlem jämföra sin förbrukning med ett genomsnitt.

Enligt vår leverantör, Göteborg energi, kommer ungefär 12 % av fjärrvärmen från fossila källor. 2030 räknar de med att det skall vara i det närmaste helt utfasat. Elen sägs vara helt fossilfri.

En annan viktig miljöaspekt är hur och inte minst *när* vi renoverar. Ambitionen är att i normalfallet ha optimala underhållsintervall. Dvs renovera så fort en senareläggning riskerar att fördyra åtgärden mer än man kan spara på att vänta – men heller inte gärna så mycket tidigare. Underhåll står för en stor del av en fastighets totala miljöpåverkan.

Av energisparskäl har varvtalet på frånluftsfläktarna sänkts vintertid och trapphuselementen har, tack vare de nya portarnas goda värmeisolering, kunnat sänkas betydligt.



I samband med översynen av gårdsbelysningen byttes några kvarvarande äldre lampor ut så att all utebelysning nu är LED. Vi har också justerat skymningsreläet så att det slår till något senare (och från något tidigare). De rörelsestyrda LED-lamporna i källarna har också justerats så att de inte lyser onödigt länge.

Under energi- och miljöåret uppmärksammas varje månad alla boende på en viss miljöaspekt i form av *Månadsutmaningar*, som att minska restavfallet eller spara på varmvattnet osv. Det ska vara lätt att göra rätt! Vi bidrar på olika sätt med info om hur och var man källsorterar och sparar på energi (alla nyinflyttade får t ex matavfallspåsar med hållare och information om källsortering). Kärll för pappers- och plastförpackningar finns sedan början av 2019 på övre gården och tidningar på nedre. Varje vår tillhandahålls container för grov- respektive elavfall.

Betydligt bättre än återvinning är *återbruk*. Ibland är det svårt, men styrelsen har som regel att

³ Mätarna på elementen registrerar förbrukningen i form av radiatorenheter (re). Dessa används sedan, efter vissa viktningar för lägenhetens utsatthet, för att beräkna hur stor del av värmekostnaden varje lägenhet skall betala.



försöka skänka bort eller hitta egen alternativ användning för uttjänta inventarier och material (vi har alltså både trä- och säkerhetsdörrar med karm samt låskistor och handtag med mera om någon är intresserad). På städdagen brukar ett antal möbler och annat hitta nya ägare. Vid tvättstugorna finns anslagstavlor för medlemmar och på hemsidan finns ett pryltorg för såväl skänkes som bytes, köpes och säljes. Bland annat en kökssoffa och en kyl/frys har under året kunnat återbrukas. På förslag från medlem har en bytesbokhylla satts upp och sedan 1/1 2020 finns också en byteshylla för prylar.

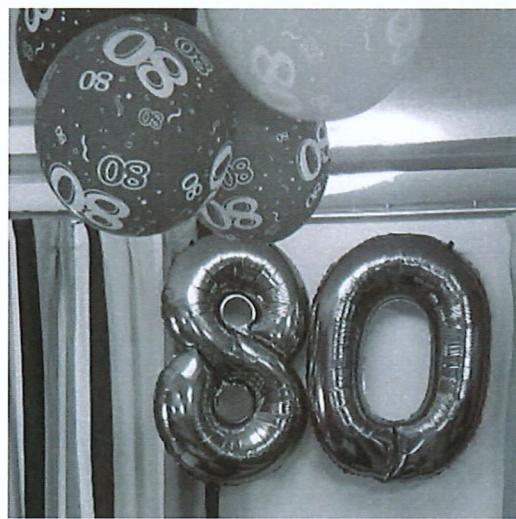
Vi har också äntligen e-postadresser till så många medlemmar att vi kan dra ner på antalet utdelade och uppsatta Infoblad och lappar. Men ibland tror vi det är bra att få saker på papper (och den som inte kan eller vill ta emot e-post får det alltid).

Medlemmar

Under året skedde elva stycken överlåtelse, varav en genom gåva. Två var enrumslägenheter och resten tvårumslägenheter. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för de sålda lägenheterna var ca 57 655 kr, att jämföra med 57 200 kr 2018. En tvåa och en trea på Djurgårdsgatan har slagits samman till en lägenhet.

Vi hälsar våra nya medlemmar hjärtligt välkomna!

Brf Gatenhjelm fyllde 2019 80 år vilket uppmärksammades på olika sätt. I samband med städ- och trädgårdsdagen – som i år utökades med bland annat en del småreparationer och häckplantering – firades med smörgåstårter och sju sorters kakor. Föreningsstämman inleddes med en tre-rätters middag och föredrag om Gatenhiemska reservatet och vår förenings förhistoria. 40 boende deltog. Styrelsen är väldigt glad för en så god uppslutning!



På medlemsmötet diskuterades också hur vi skulle kunna förbättra gårdsmiljön i olika avseenden. Som en kortsiktig åtgärd införskaffades ett par enkla avskärmningar mellan uteplats och cyklar på två gårdar och en mobil uteplats i form av ett picknickbord.



Föreningen har fortsatt ta små steg i delningsekonomisk riktning. Nu finns till utlåning: tre stycken partybord med stolar, steg, trappstegar, transportkärre, tapetbord, snickarverktyg med grovdammsugare och en hel del verktyg som slagborrmaskin, cirkelsåg, sticksåg, elhyvel, band- och excenterslip, som går att låna hem en kortare stund.

Boende i bottenplan får disponera en bit av föreningens mark till uteplats. I omedelbar anslutning till denna går det också bra att placera en styck pallkrage. För övriga finns gemensamma odlingslådor.



Det är en uttalad strategi från styrelsens sida att vi medlemmar själva utför en del praktiskt arbete. Inte minst småreparationer ger en god besparing om vi slipper anlita byggfirma. 28/9 arrangerades föreningens första Fixdag. Till exempel monterades det några återvunna lås och handtag i källarna, klottersanerades och bättringsmålades. Exempel på ytterligare saker som gjorts är montering av dörrstopp såväl invändigt som utvändigt och montering av en styck branddörr till föreningslokalen. För 2020 planeras bland annat fönstermålning och inredande av ett minigym i mittenhuset. Det senare kommer ersätta cykelverkstaden då intresset för denna varit ganska litet (våra lokalers användning utvärderas ständigt).

Hemsidan (www.brfgatenhjelm.se) har utvecklats en hel del under 2019. Där finns mycket information för medlemmar och andra intressenter. Vi kan nu också boka tvättstuga och föreningslokal online. Under året besökte 1502 användare sidan 5810 gånger.

Alla boende informeras regelbundet via Infoblad om vad som är på gång i föreningen. Det är, tillsammans med aviseringar i trapphus eller postfack, styrelsens primära informationskanal. Den som läser dessa missar inget viktigt. Det går också att prenumerera på nyheter på hemsidan för tätare och fylligare info. Utanför tvättstugorna finns också ett litet broschyrställ med till exempel blankett för andrahandsuthyrning och en broschyr om underhållsansvaret för bostadsrätten. 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 Gatenhjelm. Från hösten 2018 infördes också möjligheten att helt informellt träffa styrelsen i anslutning till varje möte – *öppet styrelserum* (kalender finns på hemsidan). Styrelsen tar mycket gärna input av olika slag från alla boende.

I 2018 års medlemsenkät hamnade säkerhetsdörrar, gästrum, hobby-/snickarum och nytt portlås/-telefon högst bland önskemålen. Dessa kan i och med verksamhetsåret 2019 sägas ha blivit uppfyllda. Som nummer fem och sex hamnade swap hub/bytesrum och gym. *Byteshylla* har vi och ett litet, litet gym är också på mycket god väg.

Efterfrågat av ganska många var även utlåning av verktyg samt bättre källsortering, cykelförvaring, gårdsmiljö och värme – där de tre första kan sägas vara genomförda. Värmen höjdes en grad redan 2018, men verkar vara något för styrelsen att ständigt arbeta med. Kvar att förbättra är även gårdsmiljön i olika avseenden.

Styrelsen har också antagit en mer genomarbetad arbetsordning och delegationsordning samt genomfört en heldagskonferens, där långsiktiga strategier för ekonomi, energi, miljö och underhåll diskuterades. Detta så att vi till exempel kan samordna större underhållsåtgärder och har en långsiktig plan för fastighetens exteriör den dag balkongerna behöver renoveras osv.

Slutligen kan nämnas att Brf Gatenhjelm var representerat vid HSB Göteborgs stämma, ordförandeträff och julbord.

På www.brfgatenhjelm.se finns mer att läsa!



Styrelsen för

HSB Brf Gatenhjem

i Göteborg

Org nr 757200-8915

**får härmed avge årsredovisning för
verksamhetsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

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.

I våra stadgar uttrycks det på följande sätt:

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 långsiktig hållbar utveckling.

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 om 45-56m²), men det finns även 8 stycken 1-rumslägenheter (om ca 39m²) och 8 stycken 3-rumslägenheter (om 69-76m²). Av dessa är en 1:a och en 2:a respektive en 2:a och en 3:a sammanslagna till en lägenhet. Dessutom finns några mindre lokaler i källare och på vindar som föreningen hyr ut till medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsärad hos Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet uppgår till 100 000 000 kr.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under hösten 2019 fick samtliga lägenheter nya säkerhetsdörrar klädda med ekfanér in- och utvändigt. De gamla aluminiumportarna ersattes av dito i massiv ek. Ett nytt passersystem och nya porttelefoner installerades också. Portar och källardörrar försågs med taggläsare.

Totalentreprenör för projektet var Säker Bostad. Kontraktssumman var 2 537 348 kr. Med smärre tillägsarbeten, lås och nycklar från Sven Alexandersson, som handhar vårt låssystem, konsultarvode till HSB Göteborg och moms blev det totalt en utgift på ungefär 3,7 miljoner kr. Av dessa behövde 2,7 miljoner lånas upp. 1,3 miljoner bedömdes vara en investering och resten en underhållskostnad som disponeras ur underhållsfonden.

På underhållssidan gjordes också en förebyggande avloppsspölning för ca 85 000 kr. Under slutet av 2019 åtgärdades några fuktskador i väggarna runt portarna för ca 16 000 kr och en vattenskada på Amiralitetsgatan 11b. Den senare täcktes av fastighetsförsäkringens. I övrigt skedde endast smärre reparationer.

Lagstadgad energibesiktning genomfördes kring årsskiftet 2019/20. Resultatet blev en energiprestanda på 167 kWh/m², klass F (skala (A-G)).

Ekonomi och framtid

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. Från 2020-01-01 höjs den med 2,8 %, vilket blir 677 kr per kvadratmeter och år. Det är vad som behövs för att få budgeten att gå ihop.

Ränteläget är för närvarande mycket gynnsamt. Av våra tre lån på SEB har två lån (sammanlagt 6 477 500 kr) rörlig ränta och ett om 2,7 miljoner är bundet på två år till 0,55 % ränta. Därmed är det förstås så att en kraftig räntestegring skulle flerdubbla föreningens räntekostnader, men skuldsättningsgraden är så pass låg att några procentenheters räntehöjning skulle ha en ganska begränsad effekt på föreningens totala kostnader (med nuvarande lån och kostnader ca 2,7 % per procentenhets ränteökning) F n amorteras 300 000 kr/år.

I samband med en renspolning av avloppet visade det sig att stammarna under mark kan behöva relinas, men problemet är inte akut. Styrelsen kommer i samarbete med HSB Göteborg att ta ställning till detta under 2020. Om det behövs uppskattas kostnaden bli ca 6-800 000 kr.

Planen är att, när nu lägenhetsdörrar och portar är bytta, låta renovera trapphusen. Beslut om i vilken omfattning tas efter kostnadsutredning. Alla medlemmar kan också tycka till om detta i den enkät som planeras under våren.

I enlighet med fastighetens långsiktiga underhållsplan görs på tio års sikt i balansräkningen avsättningar för att *vid behov* ha fonderade medel för främst balkonger, fasad, yttertak, fönster, stenläggning, tvättstugeutrustning och invändig målning. Sammanlagt belopp ca 13 miljoner kr. Men vi hoppas förstås kunna skjuta på mycket av detta.

En stor post i underhållsplanen är värmesystemet. En inventering under 2011 visade dock att radiatorer och ledningsnät då var i gott skick. Dessa kommer framöver, liksom ventilations-systemet och badrummens ytskikt, att besiktigas i samband med de elbesiktningar som görs vid varje lägenhetsöverlåtelse.

Fastighetens dränering har också ganska nyligen undersökts och visat sig vara i gott skick. Källarväggarna skyddas alltså väl mot regnvattnet av ett lager blålera som för ändamålet lades dit när husen byggdes.

För innevarande år avsätts 715 000 kr till underhållsfonden. För att på lång sikt täcka kommande underhåll kommer avsättningen dock att behöva höjas något.

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 inte räntorna stiger kraftigt eller stora underhållsåtgärder behövs tidigare än väntat kommer avgiften, såvitt nu kan bedömas, under denna tid i alla fall inte att behöva höjas särskilt 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 8 maj 2019. 40 boende från 29 lägenheter deltog (ingen via fullmakt).

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 100 medlemmar samt vid årets slut 101 medlemmar. Dessutom är HSB Göteborg medlem. Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Styrelse

Anders Lindgren	ordförande
Magnus Höglin	vice ordförande
Stina Hagdahl	sekreterare
Carolina Stenerås	kassör
Anna Winsnes	organisatör för studie- och fritidsverksamhet
William Finndin	ledamot
Kewin Andersson	utsedd av HSB Göteborg. Avgick i augusti och ersattes av
Emma Kling	utsedd av HSB Göteborg

Suppleanter valdes ej.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2020 är Magnus Höglin, Carolina Stenerås och Anna Winsnes.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie möten.

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

Arvoden till styrelse mm

Styrelsen erhåller ett prisbasbelopp att fördela mellan sig samt ett arvode på 650 kr per protokollfört möte inkl byggmöte utskottsmöte o d. Dessutom kan styrelsen få ersättning vid förlorad arbetsförtjänst (ingen har dock begärt sådan ersättning). Styrelsen har även rätt att köpa förtäring till protokollförda möten.

Revisor + suppleant erhåller 6 000 kr per år att fördela mellan sig samt 650 kr per protokollfört möte.

Valberedningen erhåller samma ersättning som tidigare vilket innebär 600 kr per år vardera plus 600 kr per år vardera för varje nytillsatt post (gäller ej omval).

Revisorer

Föreningsstämman beslutade enligt valberedningens förslag att välja Rikard Arvidsson till revisor med Tobias Ekblom som suppleant.

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Föreningsstämman beslutade enligt valberedningens förslag omval av Konrad Söderström och Tobias Ekblom till valberedningen. Föreningsstämman beslutade att välja Konrad Söderström till ordförande för valberedningen.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 486	3 447	3 372	3 460	3 542
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1704	726	538	336	801
Balansomslutning i tkr	15 082	14 045	13 530	15 107	14 830
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	659	659	659	659	659
Fond för yttre underhåll i tkr	1 406	3 081	1 905	1 623	1 040
Soliditet	32%	46%	42%	34%	33%
Räntekostnad kr/m ²	14	20	41	50	52
Belåning kr/m ²	2 126	1 570	1 640	2 080	2 149
Avsättning underhållsfond kr/m ²	165	165	165	162	162

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	134 260
Upplåtelseavgifter	0		0	0
Fond för yttre underhåll	3 080 928		0	1 406 295
S:a bundet eget kapital	3 215 188		0	1 540 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 508 722		0	4 909 045
Årets resultat	725 690	-725 690	-1 704 000	-1 704 000
S:a ansamlad vinst/förlust	3 234 412	-725 690	696 323	3 205 045
S:a eget kapital	6 449 600	-725 690	-978 310	4 745 600

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 715 000 kr samt disposition ur med 2 389 633 kr.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 909 045
Årets resultat	<u>-1 704 000</u>
	3 205 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra 3 205 045

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

el



HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 486 209	3 447 391
Övriga rörelseintäkter	Not 2	83 859	33 507
Summa rörelseintäkter		3 570 068	3 480 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 126 359	-1 926 687
Underhållskostnader	Not 4	-2 389 633	-107 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 076	-161 586
Personalkostnader	Not 6	-166 738	-156 864
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-349 782	-314 533
Summa rörelsekostnader		-5 211 588	-2 667 490
Rörelseresultat		-1 641 520	813 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	199	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-62 679	-87 749
Summa finansiella poster		-62 480	-87 718
Årets resultat		-1 704 000	725 690

ed



HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 13 270 175 12 282 449

Inventarier

Not 12 37 798 39 330

13 307 973 12 321 779*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 308 473 **12 322 279**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 1 353 1 362

Övriga fordringar

Not 15 1 018 879 1 375 115

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 752 930 346 060

1 773 162 1 722 537

Summa omsättningstillgångar

1 773 162 **1 722 537****Summa tillgångar****15 081 635** **14 044 816**

e

**HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

134 260

134 260

Underhållsfond

1 406 295

3 080 928

1 540 5553 215 188*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 909 045

2 508 722

Årets resultat

-1 704 000725 6903 205 0453 234 412

Summa eget kapital

4 745 600**6 449 600****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

8 877 500

6 477 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

300 000

300 000

Leverantörsskulder

328 580

244 844

Skatteskulder

50

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

829 905572 8721 458 5351 117 716

Summa skulder

10 336 035**7 595 216****Summa Eget kapital och skulder****15 081 635****14 044 816**



HSB Brf Gatenhjälm 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. Återstående nyttjandeperioden är 50 år.

Avskrivning på säkerhetsdörrar och entrepartier sker enligt rak avskrivningsplan på 35 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 21,4 % 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.



HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 844 444	2 844 444
Elintäkter	179 861	157 945
Vattenintäkter	171 930	178 284
Värmeintäkter	250 884	235 914
Övriga intäkter	39 090	30 804
	3 486 209	3 447 391
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	83 859	33 507
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	507 787	353 029
Reparationer	194 594	151 683
El	251 732	266 927
Uppvärmning	565 812	600 902
Vatten	136 556	136 073
Sophämtning	82 984	77 255
Övriga avgifter	96 157	127 274
Förvaltningsarvoden	132 916	120 692
Övriga driftskostnader	157 821	92 852
	2 126 359	1 926 687
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	2 280 102	81 250
VVS	109 531	0
El och tele	0	18 000
Byggnad utvändigt	0	8 570
	2 389 633	107 820
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetskatt	110 160	106 960
Medlemsavgifter	30 000	30 000
Övriga externa kostnader	38 916	24 626
	179 076	161 586
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sammanträdesersättningar	62 000	65 201
Revisorsarvode	6 000	4 000
Löner och andra ersättningar	4 737	4 000
Sociala kostnader	35 989	34 413
Kurser och konferenser	11 512	3 750
	166 738	156 864
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	337 874	300 000
Inventarier	11 908	14 533
	349 782	314 533
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	199	31
	199	31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	61 938	83 699
Övriga finansiella kostnader	741	4 050
	62 679	87 749
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 704 000	725 690
Avsättning till underhållsfond	-715 000	-715 000
Disposition ur underhållsfond	2 389 633	107 820
Resultat efter underhållspåverkan	-29 367	118 510



HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 611 826	18 611 826
Årets investeringar	1 325 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 937 426</u>	<u>18 611 826</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 949 377	-6 649 377
Årets avskrivningar	-337 874	-300 000
Utgående avskrivningar	<u>-7 287 251</u>	<u>-6 949 377</u>
Bokfört värde byggnader	12 650 175	11 662 449
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	207 674	207 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>207 674</u>	<u>207 674</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-207 674	-207 674
Utgående avskrivningar	<u>-207 674</u>	<u>-207 674</u>
Bokfört värde mark	620 000	620 000
Bokfört värde byggnader och mark	13 270 175	12 282 449
Taxeringsvärde för Majorna 301:32		
Byggnad - bostäder	<u>41 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
	41 000 000	35 000 000
Mark - bostäder	<u>59 000 000</u>	<u>34 000 000</u>
	59 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	100 000 000	69 000 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	356 901	347 238
Årets investeringar	10 376	9 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>367 277</u>	<u>356 901</u>
Ingående avskrivningar	-317 571	-303 038
Årets avskrivningar	-11 908	-14 533
Utgående avskrivningar	<u>-329 479</u>	<u>-317 571</u>
Bokfört värde	37 798	39 330
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	<u>1 353</u>	<u>1 362</u>
	1 353	1 362
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	964 998	1 331 251
Skattefordringar	0	3 150
Skattekonto	<u>53 881</u>	<u>40 714</u>
	1 018 879	1 375 115
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	158 508	132 447
Upplupna intäkter	<u>594 422</u>	<u>213 613</u>
	752 930	346 060

ca



HSB Brf Gatenhjem i Göteborg

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	38314157	0,98%	2020-12-28	2 377 500	100 000	
SE-Banken Bolån	42292966	0,76%	2021-06-28	4 100 000	200 000	
SE-Banken Bolån	43515284	0,55%	2021-08-28	2 700 000	0	
				9 177 500	300 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 877 500	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 677 500	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					14 536 000	14 536 000
Varav frigjorda					0	306 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				300 000	300 000	
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				2 171	1 543	
Övriga upplupna kostnader				574 298	328 023	
Förutbetalda hyror och avgifter				253 436	243 306	
				829 905	572 872	

Göteborg 19/3 2020

Anders Lindgren
Anna Winsnes
Emma Kling
Karolina Stenerås
Magnus Höglin
Stina Hagdahl
William Flindin

Vår revisionsberättelse har 2020-04-01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Rikard Arvidsson
Av föreningen vald revisor
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gatenhjelm i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 Brf Gatenhjelm i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 1 / 4 2020

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rikard Arvidsson
Av föreningen vald revisor



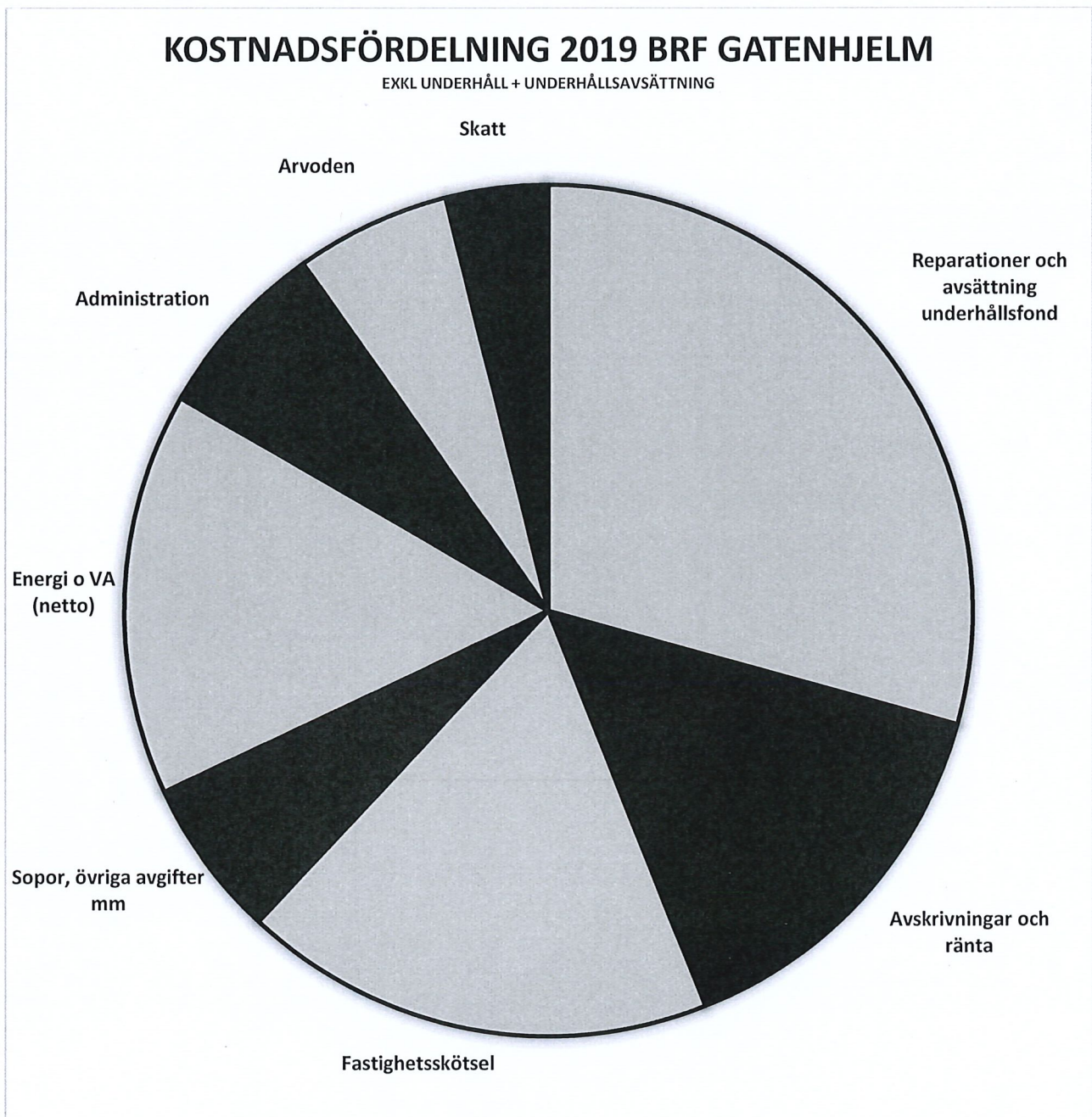
Anteckningar

A series of horizontal dashed lines for writing notes, spanning most of the page width.



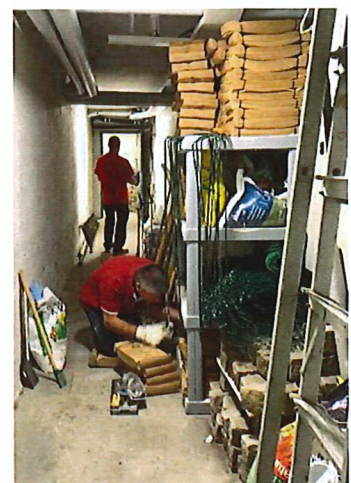


Diagrammet nedan visar, på en mycket översiktlig nivå, hur 2019 års kostnader fördelade sig. Underhållskostnaderna har ersatts av den årliga avsättningen till underhållsfonden, dvs den på sikt uppskattade genomsnittliga kostnaden.



Vårens städ- och trädgårdsdag kombinerades med att fira föreningens 80-årsjubileum





2019/20 års styrelse. Fr vänster: Anna Winsnes, Carolina Stenerås, William Finndin, Stina Hagdahl, Magnus Höglin, Anders Lindgren. Frånvarande HSB-representant Kewin Andersson, ersatt av Emma Kling