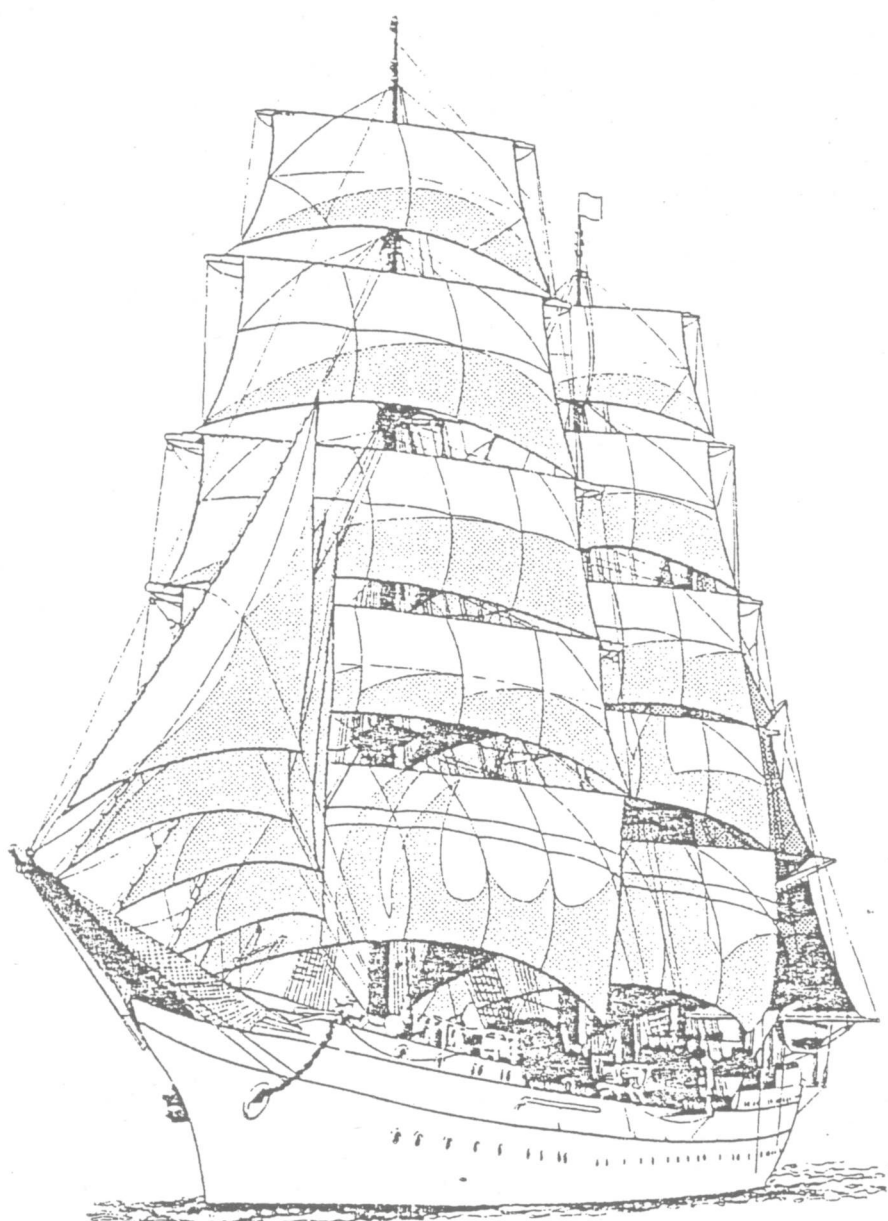




ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Seglaren i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening

Seglaren i Göteborg

Org.nr 757202-6941

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019- 30 juni 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen som är ett privatbostadsföretag har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Brf. Seglaren har sitt säte i Göteborg.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-02-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket

Fakta om våra fastigheter:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Seglaregatan nr</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 146:29	17-23	Göteborg
Majorna 146:30	35	Göteborg
Majorna 146:31	4-10	Göteborg
Majorna 146:32	16-28	Göteborg
Majorna 146:28	Parkering bakom SG 17	Göteborg
Majorna 146:27	Vägen mellan husen	Göteborg

Fastigheterna innehas med tomträtt och arrenderas av Göteborgs Stad. Nuvarande tomträttsavgifter gäller fram till 2022-10-31.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar. 

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1973 - 1974 och består av 5 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 33 466 kvadratmeter, varav 26 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 6 900 kvadratmeter utgör lokalyta (i lokalytan ingår garagen).

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 686 200 000 kronor

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 415 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt. I byggnaderna finns även 365 stycken garageplatser.

Parkeringsplatser utomhus

8 st av föreningens parkeringsplatser är vardagar upplåtna för korttidsparkering för Förskolan. Övriga platser är betalplatser och några hyrs ut till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

78 st	1 rok
213 st	2 rok
82 st	3 rok
42 st	4rok

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta
Göteborgs Stad, Förskola	964 kvm
Agera fastighetsförvaltning	54 kvm
GeBe Processautomation	55 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsutrymmen

Seglaresalen
Motionslokal
Gästlägenheter 2 st
Hobbyrum
Bastu
Lokal för entreprenörer (tidigare Majornas Kapell) 

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET**Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen är ett levande dokument som uppdateras årligen. Föreningens underhållsbehov speglar fastigheternas ålder.

Akuta fönsterbyten	2017-2020	Skär löpande
Renovering dvs relining av utgående horisontella (i golv) stammar	2018-2019	Klart november 2019
Reparation av betongytor loftgångar	2018-2019	SG 17-21 klart hösten 2019
Laddstolpar 18 platser SG 10	2019	Klart
Byte av resterande 143 balkongdörrar SG 4, 10, 35	2019	Klart hösten 2019.
Porttelefoner Test av nytt telefonbaserat system.	2019	Hösten 2019 byttes porttelefonen på SG 19. Även SG 10 har fått ny porttelefon 2020
Bastu SG 10	2019	Renoverade ytskikt mm
Garagen	2019	Byte av samtliga brandgasspjäll
Betongskador olika platser	2020	Entretak SG 10 klart våren 2020. Resten planeras 2021
IMD – Individuell Mätning och Debitering av el	2020	Installerad våren 2020
Tvättstuga SG 10	2020	Totalrenoverade ytskikt
Portar	2020	Förstärkning av samtliga portars inbrottsskydd utfördes under våren..
Loftgångar	2019/2020	Renovering av pelarna på loftgångarna. Ev klart november.
Stammarna – vertikala	2020	Undersökning av stammarnas skick. Klart juni 2020. Fortsatt utredning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 515 st, föregående år 519 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 42 st. överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Busck	Ordförande
Christophe Marliot	Vice ordförande
Jessica Johansson	Sekreterare
Johan Hellenäs	Ekonomi
Anders Jagfeldt	Ledamot
Karl Zander	Ledamot
Lena Lundin	Ledamot
Rikard Bonthron	Ledamot
Magnus Löfling	Ledamot utsedd av HSB.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christophe Marliot, Johan Hellenäs och Michael Busck. Karl Zander har på egen begäran avgått under året. Anders Jagfeldt avgår vid stämman 2020, ett år i förtid.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Michael Busck, Johan Hellenäs, Christophe Marliot och Karl Zander att två i förening teckna firman.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB-föreningens fullmäktige har varit Jessica Johansson, Lena Lundin och Michael Busck.

Revisorer

Fiola Rexhepi	BoRevision utsedd av HSB
Per Östlund	Ordinarie intern
Lasse Stenman	Ordinarie intern

Valberedning

Elias Möller	Sammanställande
Sonja Karlsson	
Oskar Briving	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-05. 

Extra föreningsstämma hölls 20-03-11. På stämman behandlades stadgeändring gällande ansvar för loftgångsdörrar. Tidigare har medlemmarna haft ansvar för byte av dem. Genom denna extra stämma och årsstämman i december har föreningen tagit över det ekonomiska ansvaret.

Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften med 3 %. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 6 % den 2020-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 827 kr/m².

FLERÅRSÖVERSIKT

	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Netto omsättning i tkr	24 690	23 770	21 767	21 658	21 628
Resultat efter finansiella poster i tkr	-493	-13 359	-1 343	528	2 550
Balansomslutning i tkr	73 535	62 182	73 220	81 402	81 251
Fond för yttre underhåll tkr	2 883	2 883	14 920	16 004	15 021
Soliditet i %	14	17	33	31	30
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	780	758	715	715	715
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	1 695	1 590	1 643	1 856	1 907
Avsättning UH-fond kr/kvm total yta	137	158	111	111	111
Kostnad underhåll, reparationer kr/kvm total yta	226	607	221	138	126
Investeringar kr/kvm total yta	425	-	-	-	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 26 566 kvm bostäder och 6 900 kvm lokaler.

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	5 285 590	0	3 761	5 289 351
Upplåtelseavgifter	414 960	0	101 239	516 199
Fond för yttre underhåll	2 882 819	0	596	2 883 415
S:a bundet eget kapital	8 583 369	0	105 596	8 688 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 339 091	-13 359 301	-596	1 979 194
Årets resultat	-13 359 301	13 359 301	-492 935	-492 935
S:a ansamlad vinst/förlust	1 979 790	0	-493 531	1 486 259
S:a eget kapital	10 563 159	0	-387 935	10 175 224

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 4 600 000 kr samt disposition ur med 4 599 404 kr. Enligt beslut på stämma har försäljning av ett fd dammsugarrum på SG 24 genomförts. 

RESULTATDISPOSITION

Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	1 979 194
Årets resultat	<u>-492 935</u>

Totalt till förfogande	1 486 259
------------------------	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition

Att till balanserat resultat föra	1 486 259
-----------------------------------	-----------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse. 



HSB Brf Seglaren i Göteborg

		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 689 625	23 179 477
Övriga rörelseintäkter	Not 2	356 733	590 930
Summa rörelseintäkter		25 046 358	23 770 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 663 920	-14 336 408
Underhållskostnader	Not 4	-4 599 404	-17 336 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 042 056	-1 023 375
Personalkostnader	Not 6	-446 421	-448 468
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 053 319	-3 386 303
Summa rörelsekostnader		-24 805 120	-36 531 272
Rörelseresultat		241 238	-12 760 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 836	27 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-737 009	-625 543
Summa finansiella poster		-734 173	-598 436
Årets resultat	Not 10	-492 935	-13 359 301

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

Byggnader och mark

Not 11 64 074 612 53 847 005

Inventarier

Not 12 371 971 431 603

64 446 583 54 278 608*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

64 447 083 54 279 108**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 13 255 6 533

Övriga fordringar

Not 15 7 289 544 6 135 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 772 807 1 761 2389 075 607 7 902 998

Kassa och bank

11 653 0

Summa omsättningstillgångar

9 087 259 7 902 998**Summa tillgångar****73 534 342 62 182 106**

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

Medlemsinsatser

5 805 550

5 700 550

Underhållsfond

2 883 415

2 882 819

8 688 9658 583 369*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 979 194

15 339 091

Årets resultat

-492 935

-13 359 301

1 486 2591 979 790

Summa eget kapital

10 175 224**10 563 159****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

55 469 331

40 930 345

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

1 256 684

1 316 684

Leverantörsskulder

1 965 606

3 321 968

Skatteskulder

70 584

49 004

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

770 839

937 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

3 826 074

5 063 106

7 889 78710 688 602

Summa skulder

63 359 118**51 618 947****Summa Eget kapital och skulder****73 534 342****62 182 106**

fr



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Seglaren i Göteborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,00%
Lokalanpassning	10,00%
Markanläggning	2,50%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 15 669 531 kr (15 669 531 kr).

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 Seglaren i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 715 806	20 102 760
Hyror	2 515 860	2 570 252
Elintäkter	323 744	0
Övriga intäkter	1 134 215	506 465
	24 689 625	23 179 477
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	356 733	590 930
*Varav försäkringsersättning	174 299	365 416
*Varav erhållna bidrag	94 725	183 151
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 880 994	1 953 336
Reparationer	2 949 550	2 963 363
El	1 056 750	754 082
Uppvärmning	2 473 184	2 533 281
Vatten	651 453	732 808
Sophämtning	499 358	517 870
Övriga avgifter	1 260 298	797 185
Förvaltningsarvoden	1 563 962	1 955 390
Tomträttsavgäld	1 432 704	1 432 704
Övriga driftskostnader	895 668	696 388
	14 663 920	14 336 408
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	1 208 950	229 758
VVS	606 838	4 936 129
El och tele	138 126	241 691
Byggnad utvändigt	2 094 394	11 473 959
Marktytor	0	455 181
Utrustning	551 095	0
	4 599 404	17 336 718
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	885 035	863 455
Medlemsavgifter	132 150	130 500
Övriga externa kostnader	24 871	29 420
	1 042 056	1 023 375
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	250 040	249 999
Sammanträdesersättningar	47 000	49 500
Revisorsarvode	25 000	25 000
Valberedning	16 000	16 000
Löner och andra ersättningar	14 400	6 600
Sociala kostnader	93 981	100 169
Kurser och konferenser	0	1 200
	446 421	448 468
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 796 144	3 123 128
Markanläggningar	197 543	197 543
Inventarier	59 632	65 632
	4 053 319	3 386 303
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	2 836	27 107
	2 836	27 107
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	692 909	619 413
Övriga finansiella kostnader	44 100	6 130
	737 009	625 543
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-492 935	-13 359 301
Avsättning till underhållsfond	-4 600 000	-5 300 000
Disposition ur underhållsfond	4 599 404	17 336 718
Resultat efter underhållspåverkan	-493 531	-1 322 583



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	83 323 242	83 323 242
Årets investeringar	14 221 294	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 544 536	83 323 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 192 679	-33 069 551
Årets avskrivningar	-3 796 144	-3 123 128
Utgående avskrivningar	-39 988 823	-36 192 679
Bokfört värde byggnader	57 555 713	47 130 563
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 901 700	7 901 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 901 700	7 901 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 185 258	-987 715
Årets avskrivningar	-197 543	-197 543
Utgående avskrivningar	-1 382 801	-1 185 258
Bokfört värde markanläggningar	6 518 899	6 716 442
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	64 074 612	53 847 005
Taxeringsvärde för Majorna 146:28, 146:29, 146:30, 146:31 och 146:32		
Byggnad - bostäder	292 000 000	292 000 000
Byggnad - lokaler	14 000 000	14 000 000
	306 000 000	306 000 000
Mark - bostäder	365 000 000	365 000 000
Mark - lokaler	15 200 000	15 200 000
	380 200 000	380 200 000
Taxeringsvärde totalt	686 200 000	686 200 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	879 287	436 671
Årets investeringar	0	442 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879 287	879 287
Ingående avskrivningar	-447 684	-382 052
Årets avskrivningar	-59 632	-65 632
Utgående avskrivningar	-507 316	-447 684
Bokfört värde	371 971	431 603
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	11 017	6 533
Övriga kundfordringar	2 238	0
	13 255	6 533
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 035 895	6 052 638
Skattefordringar	122 043	0
Skattekonto	131 606	82 589
	7 289 544	6 135 227
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 416 722	1 322 334
Upplupna intäkter	356 085	438 904
	1 772 807	1 761 238



HSB Brf Seglaren i Göteborg

Noter	2020-06-30				2019-06-30	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788797954	1,10%	2020-09-16	12 000 000	0	
Nordea	39788813240	1,27%	2021-11-17	6 745 200	0	
Stadshypotek	285024	0,99%	2024-07-30	10 000 000	0	
Stadshypotek	319325	0,98%	2025-01-30	6 000 000	0	
Stadshypotek	333246	1,12%	2025-03-30	5 053 603	0	
Stadshypotek	516456	1,03%	2021-12-30	6 500 000	0	
Stadshypotek	516457	0,89%	2022-03-01	7 000 000	0	
Swedbank Hypotek	2852574215	3,74%	2022-03-25	3 427 212	1 256 684	
				56 726 015	1 256 684	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					55 469 331	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 298 803	
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar				58 943 000	55 211 000	
Frigjorda fastighetsinteckningar i ägararkiv				111 000	1 551 000	
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 256 684	1 316 684	
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt				41 652	47 096	
Arbetsgivaravgifter				34 174	44 702	
Mervärdesskatt				0	118 539	
Inre fond				695 013	727 503	
				770 839	937 840	
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				46 500	30 177	
Övriga upplupna kostnader				1 131 460	2 576 536	
Förutbetalda hyror och avgifter				2 648 114	2 456 393	
				3 826 074	5 063 106	

Göteborg 28/10 2020

Anders Jagfeldt
Christophe Marliot
Jessica Johansson
Johan Hellenäs
Rikard Bonthron
Lena Lundin
Magnus Löfving
Michael Busck

Vår revisionsberättelse har 3/11 -20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lars Stenman
Av föreningen vald revisor
Per Östlund
Av föreningen vald revisor
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Seglaren i Göteborg, org.nr. 757202-6941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 Seglaren i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 3 / 11 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Stenman
Av föreningen vald revisor



Per Östlund