



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8758

Styrelsen för HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Org.nr: 757200-8758

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Helagsfjället 1-4 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningens fastigheter

Föreningen består av fastigheterna Bagaregården 37:1-4 som ligger på Sofiagatan 58-64 i Göteborg.

Föreningen består av 52 stycken lägenheter och en lokal. I fastigheten finns även gym, bastu och hobbyrum.

Föreningen har en total boyta på 2 937,2 kvm samt en lokal med en yta av 100 kvm.

Besiktning av fastigheten är genomförd 2019.

Energideklaration av fastigheten är genomförd 2018.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av fastigheten är genomförd 2015.

Föreningens underhållsplan på 30 års sikt är uppdaterad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens parkeringsplatser

Föreningen arrenderar mark för parkeringsplatser till föreningens medlemmar.

Föreningen har idag 21 stycken parkeringsplatser med el och 20 stycken utan el och har vid årets slut ingen kö till dessa.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Inför räkenskapsåret höjdes avgifterna med en procent och uppgick i genomsnitt till 667 kr/m².

Efter räkenskapsåret utgång har avgifterna höjts med två procent till i genomsnitt 680 kr/ m².

Installation av solpaneler på taket i samband med en omfattande takrenovering och tvättning av fasad.

Förväntad framtida utveckling

Händelser under räkenskapsåret

1. Takrenovering samt tvätt av fasad.
2. Installation av solpaneler på tak.

Planerade händelser under 2020

1. Renovering av ytterdörrar.
2. Uppfräschning av bastu.
3. Målning av gårdshus.

Föreningens ekonomi är stabil.

På grund av diverse omständigheter blev takrenoveringen dyrare än budgeterat.

Yttre faktorer såsom avgifter för sopor, el, vatten, fastighetsförsäkring etc. påverkar ekonomin i hög grad.

De, inom underhållsplanen planerade arbetena, ryms inom budget. 

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/5 2019. I stämman deltog 8 stycken röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 28/9 2019. Ärende på extrastämman var beslut om nya stadgar stämma 1 av 2.

Extra föreningsstämma hölls den 29/11 2019. Ärende på extrastämman var beslut om nya stadgar stämma 2 av 2.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets ingång 79 medlemmar och vid årets slut 81.

Tillkommande medlemmar under året har varit 6 stycken samt avgående 4 stycken.

Under året har 4 stycken lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Martin Ranefjärd	ordförande
Emma Lövgren	vice ordförande
Janina Schmidt	sekreterare
Tomas Trollregn	ledamot
Christer Thomassen	utsedd av HSB-Göteborg
Sadeshkumar Balasingam	suppleant
Evelina Johansson	suppleant
Daniel Wahlberg	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ledamöterna Martin Ranefjärd och Janina Schmidt.

Suppleanter Daniel Wahlberg och Evelina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Ranefjärd, Emma Lövgren, Janina Schmidt samt Tomas Trollregn, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lisa Månsson med Lilian Håkansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningsfullmäktige har varit Martin Ranefjärd med suppleant Emma Lövgren valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit ordinarie ledamot Jonas Lövgren med suppleant Pontus Pohl valda av stämman.

Förtroendeman har varit Emma Lövgren och serviceman har varit Daniel Wahlberg. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 303	2 256	2 248	2 264	2 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 561	15	485	609	21
Balansomslutning, tkr	12 260	13 525	13 662	13 317	12 890
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	667	663	663	663	672
Underhållsfond, tkr	0	2 871	2 287	1 790	1 536
Soliditet i %	3	29	29	26	22
Belåningsgrad %	13	16	16	17	22
låneskuld/tax.värde					
Belåning kr/m ²	3 527	3 073	3 126	3 179	3 234
Räntekostnad kr/m ²	28	17	16	10	19
Avsättning underhållsfond kr/m ²	169	169	169	135	128

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 327	0	0	64 327
Upplåtelseavgifter	9 738	0	0	9 738
Fond för yttre underhåll	2 871 400	0	-2 871 400	0
S:a bundet eget kapital	2 945 465	0	-2 871 400	74 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 022 781	14 614	2 871 400	3 908 795
Årets resultat	14 614	-14 614	-3 561 250	-3 561 250
S:a ansamlad vinst/förlust	1 037 395	0	-689 850	347 545
S:a eget kapital	3 982 861	0	-3 561 250	421 610

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 500.000 kr samt disposition ur med 3.371.000 kr som motsvarar en del av årets underhållskostnad. Kostnaden som ej täckes av fonden har påverkat/belastat det fria kapitalet. 

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 908 795
Årets resultat	<u>-3 561 250</u>
	347 545

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	347 545	Ø
---------------------	---------	---



HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 302 535	2 256 473
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	427 067
Summa rörelseintäkter		2 302 535	2 683 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 206 425	-1 787 582
Underhållskostnader	Not 4	-4 156 650	-415 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 928	-108 921
Personalkostnader	Not 6	-160 529	-157 617
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-155 851	-160 312
Summa rörelsekostnader		-5 788 382	-2 629 698
Rörelseresultat		-3 485 847	53 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 501	12 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-85 904	-52 211
Summa finansiella poster		-75 403	-39 228
Årets resultat	Not 10	-3 561 250	14 614

P

**HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 8 872 587 9 003 688

Inventarier

Not 12 35 063 59 813

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 913 169 0

9 820 819 9 063 501

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 821 319 9 064 001**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 44 391

Övriga fordringar

Not 16 2 067 785 1 101 223

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 60 654 78 817

2 128 483 1 180 431

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 720 2 720

Kassa och bank

307 585 3 277 920

Summa omsättningstillgångar

2 438 788 4 461 071**Summa tillgångar****12 260 107 13 525 072**

P

**HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	74 065	74 065
Underhållsfond	0	2 871 400
	<u>74 065</u>	<u>2 945 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 908 795	1 022 781
Årets resultat	-3 561 250	14 614
	<u>347 545</u>	<u>1 037 395</u>
Summa eget kapital	421 610	3 982 861
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 10 287 075	8 943 075
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 156 000	156 000
Leverantörsskulder	131 857	122 819
Skatteskulder	6 593	5 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 2 394	38 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>1 254 578</u>	<u>276 085</u>
	<u>1 551 422</u>	<u>599 136</u>
Summa skulder	11 838 497	9 542 211
Summa Eget kapital och skulder	12 260 107	13 525 072

ef



HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Avskrivningar på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på Enhetsmätning el sträcker sig över 15 år. Avskrivning på Parkeringsplatser sker enligt avskrivningsplan på 30 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 434 231 k.

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.

EP



HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 966 668	1 947 264
	Hyrer	114 725	119 940
	Elintäkter	143 140	108 894
	Övriga intäkter	78 002	80 375
		2 302 535	2 256 473
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	427 067
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	101 155	101 074
	Reparationer	49 556	612 770
	El	228 252	257 534
	Uppvärmning	275 412	340 027
	Vatten	116 363	107 213
	Sophämtning	72 418	62 569
	Övriga avgifter	79 170	76 067
	Förvaltningsarvoden	103 476	99 839
	Tomträttsavgäld	27 764	27 144
	Övriga driftskostnader	152 859	103 346
		1 206 425	1 787 582
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	35 000	0
	VVS	0	306 188
	Byggnad utvändigt	4 120 387	0
	Markytor	1 263	0
	Utrustning	0	109 078
		4 156 650	415 266
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	78 534	75 674
	Medlemsavgifter	21 900	21 900
	Övriga externa kostnader	8 494	11 347
		108 928	108 921
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 696	29 554
	Sammanträdesersättningar	29 416	26 464
	Revisorsarvode	3 990	3 969
	Löner och andra ersättningar	58 867	60 700
	Sociala kostnader	37 560	36 930
		160 529	157 617
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	120 691	120 691
	Markanläggningar	10 410	10 410
	Inventarier	24 750	29 211
		155 851	160 312
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	10 501	12 983
		10 501	12 983
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	84 026	51 748
	Övriga finansiella kostnader	1 878	463
		85 904	52 211
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-3 561 250	14 614
	Avsättning till underhållsfond	-500 000	-500 000
	Disposition ur underhållsfond	3 371 400	415 266
	Resultat efter underhållspåverkan	-689 850	-70 120



HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 224 359	13 224 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 224 359	13 224 359
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 585 060	-4 464 369
Årets avskrivningar	-120 691	-120 691
Utgående avskrivningar	-4 705 751	-4 585 060
Bokfört värde byggnader	8 518 608	8 639 299
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	384 033	384 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 033	384 033
Ingående ackumulerade avskrivningar	-196 644	-186 234
Årets avskrivningar	-10 410	-10 410
Utgående avskrivningar	-207 054	-196 644
Bokfört värde markanläggningar	176 979	187 389
Bokfört värde mark	177 000	177 000
Bokfört värde byggnader och mark	8 872 587	9 003 688
Taxeringsvärde för Bagaregården 37:1, 37:2, 37:3, 37:4		
Byggnad - bostäder	35 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	429 000	411 000
	35 429 000	31 411 000
Mark - bostäder	42 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	264 000	204 000
	42 264 000	25 204 000
Taxeringsvärde totalt	77 693 000	56 615 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	273 476	273 476
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 476	273 476
Ingående avskrivningar	-213 663	-184 452
Årets avskrivningar	-24 750	-29 211
Utgående avskrivningar	-238 413	-213 663
Bokfört värde	35 063	59 813
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	0	0
Årets kostnader	913 169	0
Utgående värde	913 169	0
Projektet beräknas avslutas våren år 2020. Föreningen har antagit en offert gällande detta arbete för 775.000kr + moms.		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	44	391
	44	391
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 055 422	1 089 239
Skattekonto	12 363	11 984
	2 067 785	1 101 223

P



HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		60 654	78 436		
Upplupna intäkter		0	381		
		60 654	78 817		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Egna bostadsrätter		2 720	2 720		
		2 720	2 720		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788933831	1,00%	2023-11-28	5 221 537	78 000
Nordea	39788947905	0,76%	2020-11-30	5 221 538	78 000
				10 443 075	156 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 287 075
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 663 075
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				13 365 000	13 365 000
varav frigjorda				2 753 000	2 753 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				156 000	156 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				1 170	19 164
Arbetsgivaravgifter				1 224	19 090
				2 394	38 254
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				8 534	5 208
Övriga upplupna kostnader				1 071 970	98 049
Förutbetalda hyror och avgifter				174 074	172 828
				1 254 578	276 085

Göteborg 16/4 2020

Christer Thomasson
Emma Lövgren
Janina Schmidt
Martin Ranefjärd
Tomas Trollregn

Vår revisionsberättelse har 2020-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lisa Månsson
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Helagsfjället 1-4 i Göteborg, org.nr. 757200-8758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Helagsfjället 1-4 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 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 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 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 Helagsfjället 1-4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 16/4 2020

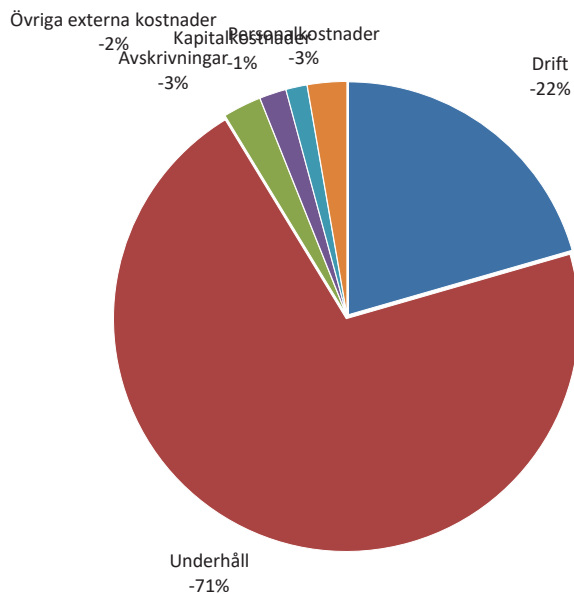

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lisa Månsson
Av föreningen vald revisor

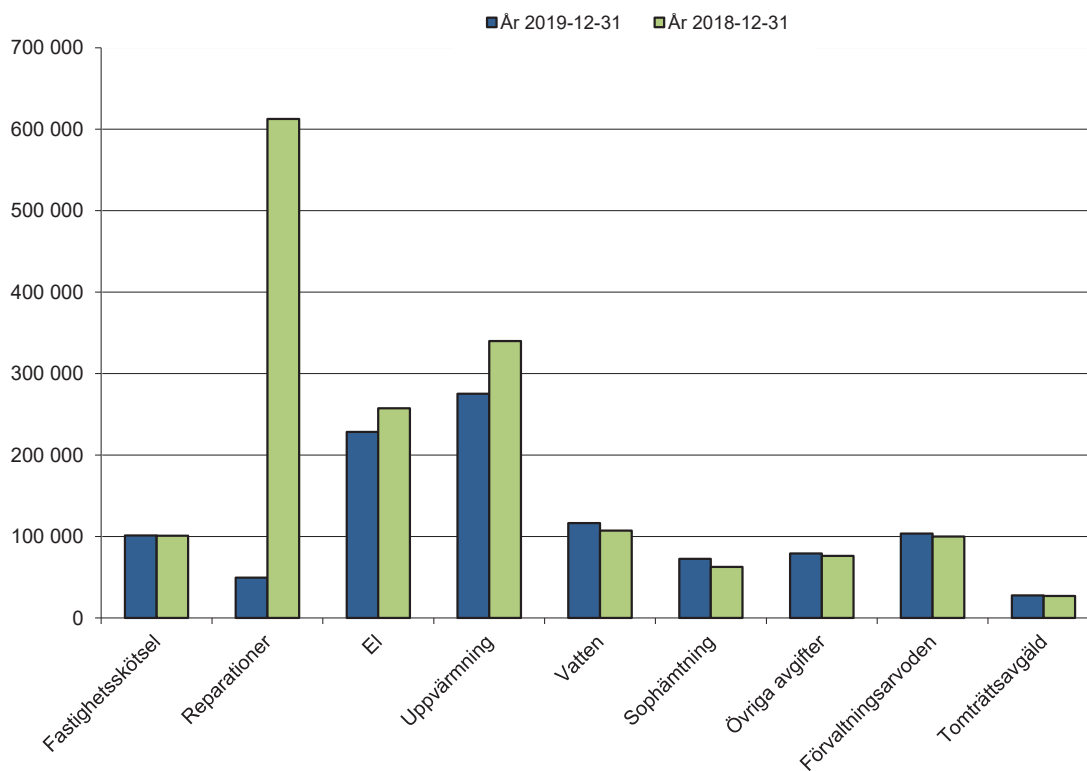
23/4 2020



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse

Mål och visioner

Brf Helagsfjället 1-4 har som mål och vision att ha väl underhållna fastigheter samt att förvalta dessa på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas delägarna. Genom att skapa en miljö som är trivsamt och erbjuder mervärde ökar vi värdet av att bo i Brf Helagsfjället 1-4.

Det goda boendet

Brf Helagsfjället 1-4 arbetar kontinuerligt med att skapa en fin och bra utemiljö, att engagera medlemmarna i den gemensamma miljön samt att hålla nere föreningens kostnader och därmed i slutändan lägre avgifter.

Vi har under året haft två stycken aktivitetsdagar där vi arbetat med att underhålla vår fastighet och hålla den gemensamma gården vacker. Tack vare gott deltagande lyckas vi varje år få mycket gjort vilket håller föreningens kostnader nere. Styrelsen är väldigt glad att så många vill vara med och ta hand om vår gemensamma egendom.

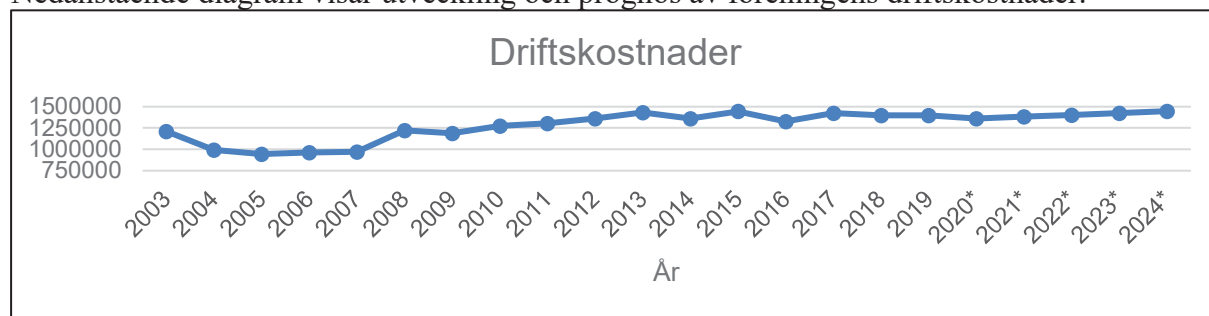
Ekonomi

Avgifter och hyror

Inför räkenskapsåret höjdes avgifterna för lägenhetsyta med en procent och för samtliga parkeringsplatser höjdes avgiften med 10 kronor.

Efter räkenskapsårets utgång höjs avgifterna för lägenhetsyta med två procent medan hyra för parkeringsplatser lämnas oförändrad.

Nedanstående diagram visar utveckling och prognos av föreningens driftskostnader.



*= prognos

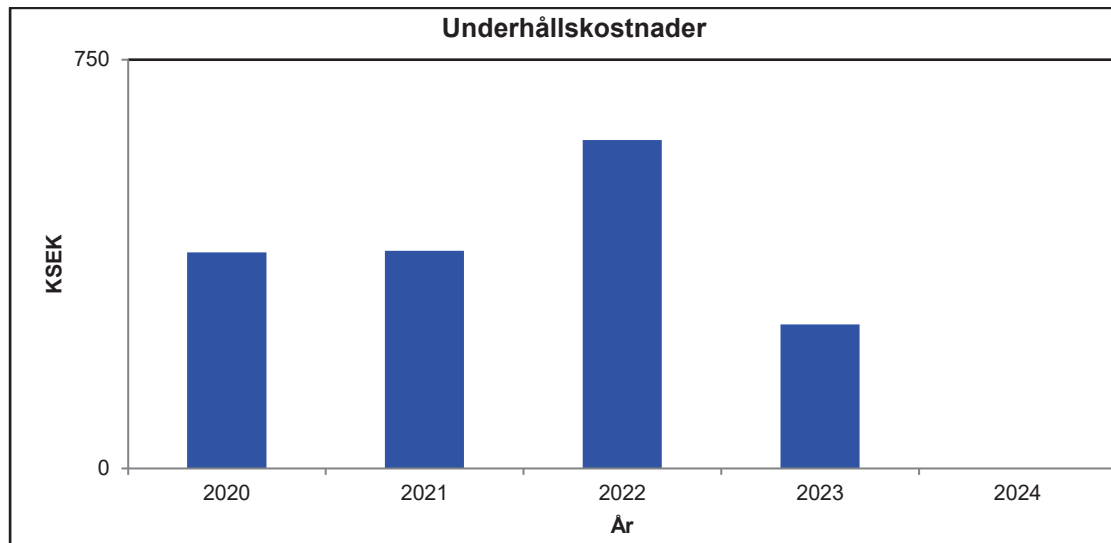
NOT: From 2008 ingår enhetsmätning el i driftskostnaderna, dvs medlemmarnas kostnad för hushållselen ingår i driftskostnaderna. Föreningens medlemmar betalar sin el-kostnad till föreningen.

NOT: From 2015-08-01 Har föreningen kollektivt anslutit fiber, detta syns som driftkostnad men medlemmarna betalar sin del av datakommunikationen till föreningen.

NOT: 2018 drabbades vi av en vattenläcka som blev ett försäkringsärende, kostnader kopplade till vattenläckan är borttagna i diagrammet då de är att ses som extraordinära.

NOT: 2020 installerades en solenergianläggning och vi räknar med att detta kommer innebära minskade driftskostnader.

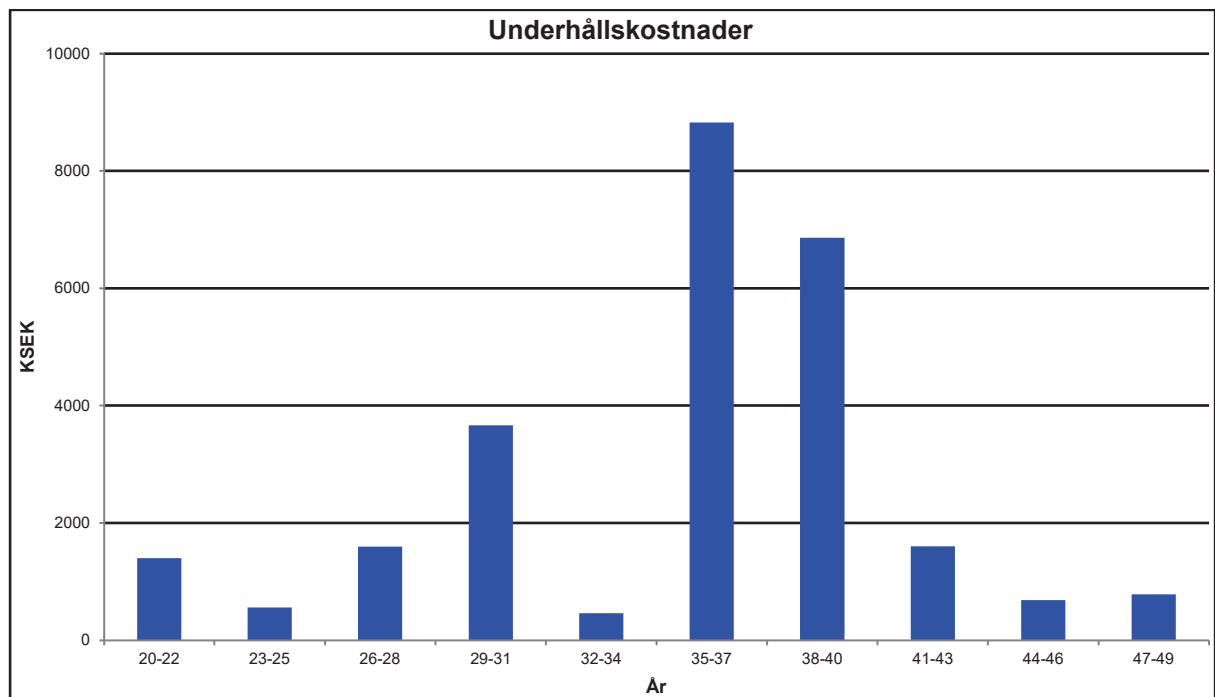
Planerade underhållskostnader, enligt underhållsplan, de kommande 5 åren



Sammanställningen nedan visar det planerade underhållet som ger de högsta kostnaderna/år under perioden år 2019-2023.

- År 2020, Renovering av ytterdörrar, målning av gårdshus.
- År 2021, Byte utrustning tvättstugor, spolning stammar, OVK.
- År 2022, Byte dränledning.
- År 2023, Byte Termostatventiler.
- År 2024, Inget underhåll planerat.

Planerade underhållskostnader, enligt underhållsplan, de kommande 30 åren



Planerad fondbehållning, enligt underhållsplan, de kommande 30 åren

