



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Örtagården i Kungsbacka



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Örtagården i Kungsbacka

Org. nr: 716408-3151

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.07.01-2019.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Örtagården i Kungsbacka

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB brf Örtagården är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka 6:5 i Kungsbacka. Det finns i denna fastighet sammanlagt 57 lägenheter i 12 huskroppar och 57 garage med elektroniska dörrar.

Kvartersgård med samlingslokal, tvättstuga, expedition, gym och bastu.

Totala lägenhetsytan är 5 115 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Örtagårdsgatan 1-57.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för alla lägenheter.

Föreningens 57 bostäder fördelar sig enligt följande:

14 stycken 2 r o k

23 stycken 3 r o k

17 stycken 4 r o k

3 stycken 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under och efter räkenskapsårets utgång har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 742 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Renoverat återvinningsrummen och installerat lukt borttagningsutrustning.
- Nya energisnåla tvättmaskiner till den gemensamma tvättstugan.
- Besiktat lekplatserna. 

Under året har följande reparationer gjorts:

- Isolerat vagabonderande ström.
- Genomfört en provinstallation av ventilation i en lägenhet med godkänd OVK.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

På grund av vårt läge i centrala Kungsbacka har föreningen en gynnsam utveckling avseende efterfrågan på lägenheter som råder i området.

Föreningen skall ge medlemmarna en snabb och saklig information bland annat via "Styrelsen informerar".

Utvecklingen av verksamheten skall ske genom utbildning av intresserade medlemmar.

Styrelsen arbetar aktivt med att förbättra ventilationen i lägenheterna.

Styrelsens arbete och dokumentation sker enligt GDPR-lagen.

Vi skall med våra avgifter, försöka att hålla en hög kvalitet på det vi utför, det vill säga ge ett eget boende som är prisvärt och hållbar.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november då 22 röstberättigade var närvarande.

Medlemsmöte hölls 27 september om Örtagårdens framtida utveckling.

Föreningen hade vid årets slut 57 röstberättigade medlemmar.

Under året har 6 lägenhet överlåtits.

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman i november

Ordförande Krister Mauritzon

Vice ordförande Mahmoud Pasko

Sekreterare Anne Fridolfsson

Kassör Gun Kinder

Ledamot Andres Herbozo

Ledamot Anna Schlegel

Ledamot Annika Fahlén

HSB representant Marianne Nilsson 

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Mahmoud Pasko, Annika Fahlén, Anne Fridolfsson och Gun Kinder.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Krister Mauritzon, Anne Fridolfsson, Gun Kinder och Mahmoud Pasko, två i förening.

Revisor har varit Johan Berggren med Stefan Strandell som revisorssuppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Krister Mauritzon med övriga styrelseledamöter som suppleant.

Valberedningen har varit Lars Myrbäck och Benny Lindén.

FLERÅRSÖVERSIKT

<i>tkr</i>	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	3 841	3 841	3 835	4 036	4 046
Resultat efter finansiella poster	759	631	458	-456	-142
Balansomslutning	52 809	52 549	52 502	52 645	53 710
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	742	742	742	781	781
Underhållsfond	1 076	667	282	0	165
Soliditet i % (eg kap/balansomslutning)	23%	22%	20%	20%	20%
Belåningsgrad % låneskuld/tax värde	48%	59%	60%	60%	81%
Belåning kr/m ²	7 793	7 876	7 986	8 093	8 205
Räntekostnad kr/m ²	107	120	167	216	233
Avsättning underhållsfond kr/m ²	166	149	117	117	117 _{H)}

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	7 777 424	0	0	7 777 424
Fond för yttre underhåll	666 930	0	409 517	1 076 447
S:a bundet eget kapital	8 444 354	0	409 517	8 853 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 302 785	631 041	-409 517	2 524 309
Årets resultat	631 041	-631 041	759 102	759 102
S:a ansamlad vinst/förlust	2 933 826	0	349 585	3 283 411
S:a eget kapital	11 378 180	0	759 102	12 137 282

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt disposition ur med 440 483 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 524 309
Årets resultat	<u>759 102</u>
	3 283 411

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 283 411 ^{h)}
---------------------	-------------------------

Bilaga till förvaltningsberättelse

INLEDNING

Örtagården grundades 1990 och ligger i Kungsbacka, strax söder om dess centrum med gångavstånd till affärer, förskolor, skolor och vacker natur.

Bostadsrättsföreningen Örtagårdens målsättning är att erbjuda ett lugnt och bra boende till rimliga avgifter.

MÅL OCH VISIONER

Våra mål och visioner är att vi ska vara den mest attraktiva föreningen i Kungsbacka att bo i. Olika generationer skall kunna bo och trivas tillsammans i vår bostadsrättsförening. Vi som bor här har möjlighet att påverka vårt boende genom att vara med och delta i kommittéer och styrelsearbete.

Styrelsen för Brf Örtagården jobbar utifrån en 30-årig underhållsplan som följs och revideras varje år efter behov. Vi vill ligga i framkant vad gäller miljö, hållbarhet och service.

Styrelsens arbete utgår utifrån HSB koden.

För att hålla fasta, gemensamma kostnader så låga som möjligt arbetar styrelsen aktivt med att optimera föreningens lån. T.ex. har ett av lånen lagts om till lägre ränta genom en bra och tät kontakt med Handelsbanken i Kungsbacka.

Dessutom har vår ekonomiska situation förbättrats genom slutbetalning i förtid av vår föreningsavgäld med 288 156 kronor till HSB, en besparing på 68 516 kronor.

Vi jobbar dessutom med att få ner våra fasta energi- och uppvärmningskostnader genom att följa goda råd och förslag från energiexperter på HSB Göteborg.

Föreningen har en 5-årsprognos gällande ekonomin som ser sund ut. Avgiften har varit oförändrad eller sänkts 7 år i rad och inga förändringar är i nuläget planerade.

Målet är att fortsätta med att minska fasta kostnader och utgifter. Styrelsen följer prognosen noga för att inte äventyra föreningens långsiktiga, stabila ekonomi för framtiden.

Föreningen har haft två städdagar, höst och vår.

Föreningen kommer att genomföra byte av ventilation i samtliga lägenheter 2019/2020

Under 2020/2021 kommer ett omfattande underhållsarbete av fastigheternas fasader att genomföras enligt underhållsplanen.

Framtiden ser ljus ut för Brf Örtagården. Vi har ett attraktivt läge i Kungsbacka och vi vårdar området med omsorg.

DET GODA BOENDET

Målet för det goda boendet har varit att försöka engagera föreningens medlemmar i fastighets- och trädgårdskommittéer, samt att styrelsen har varit lyhörda för nya idéer från medlemmarna. I det goda boendet ingår också att föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna. Information om verksamheten i föreningen sker löpande till medlemmarna.

Föreningen har gett uppdraget till Controlla att ansvara för att bötfälla felparkerade bilar.

Vår mailadress är ortagarden.kba@gmail.com

Vår hemsidas adress är www.hsb.se/goteborg/brf/ortagarden

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Husen är i två plan med 19 radhuslägenheter, 19 lägenheter i markplan och 19 i övre plan. Husen har gråmålad träfasad.

Husen inramar gårdar där garage och förråd är belägna. Detta gör att biltrafik inte förekommer i anslutning till bostäderna. I centrum av området ligger en kvartersgård.

Föreningens lägenheter består av från 2 till 5 rum.

I månadsavgiften ingår kall- eller varmförråd och garage.

Kostnaden för uppvärmning, vattenförbrukning och ett TV-basutbud ingår i månadsavgiften.

Kvartersgården inrymmer samlingslokal, expedition, tvättstuga med torkrum samt motionsrum/gym. I källaren finns bastu, dusch, toalett och även ett relaxrum.

Föreningen källsorterar hushållssopor, komposterbart, tidningar, glas, plast, kartong, batterier, glödlampor och miljöfarligt avfall.

Alla lägenheter har ett återvinningskort till Kungälv återvinningsstationer med 7 fria besök varje år.



HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 840 905	3 841 382
Övriga rörelseintäkter	Not 2	260 075	300
Summa rörelseintäkter		4 100 980	3 841 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 987 337	-1 356 177
Underhållskostnader	Not 4	-440 483	-374 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 804	-131 727
Personalkostnader	Not 6	-113 888	-121 972
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-118 954	-613 512
Summa rörelsekostnader		-2 797 466	-2 598 120
Rörelseresultat		1 303 515	1 243 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 452	3 132
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-547 865	-615 653
Summa finansiella poster		-544 413	-612 521
Årets resultat	Not 10	759 102	631 041



HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

Balansräkning

2019-06-30

2018-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11 48 660 002 48 758 082

Not 12 40 619 61 493

48 700 621 48 819 575

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 600 600

600 600

Summa anläggningstillgångar

48 701 221

48 820 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 4 851 0

Not 15 2 269 652 1 897 892

Not 16 129 061 125 697

2 403 564 2 023 589

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 700 000 1 700 000

Kassa och bank

3 770

4 951

Summa omsättningstillgångar

4 107 334

3 728 540

Summa tillgångar

52 808 556

52 548 716



HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	7 777 424	7 777 424
Underhållsfond	1 076 447	666 930
	<u>8 853 871</u>	<u>8 444 354</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 524 309	2 302 785
Årets resultat	759 102	631 041
	<u>3 283 411</u>	<u>2 933 826</u>
Summa eget kapital	12 137 282	11 378 180
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 39 641 369	39 861 401
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 220 032	425 032
Leverantörsskulder	191 546	210 007
Skatteskulder	4 143	3 148
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 209 427	226 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 404 756	444 014
	<u>1 029 904</u>	<u>1 309 134</u>
Summa skulder	40 671 273	41 170 535
Summa Eget kapital och skulder	52 808 556	52 548 716



HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

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.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 21 259 tkr.

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. ^η



HSB Brf Örtagården i Kungsbacka

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 795 468	3 795 468
Hyror	34 500	35 115
Övriga intäkter	10 937	10 799
	3 840 905	3 841 382
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	260 075	300
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	177 198	192 473
Reparationer	484 246	93 087
El	78 617	73 144
Uppvärmning	404 734	420 776
Vatten	197 133	191 122
Sophämtning	58 894	55 877
Övriga avgifter	110 270	105 822
Förvaltningsarvoden	138 060	136 554
Övriga driftskostnader	338 184	87 322
	1 987 337	1 356 177
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	25 688	182 963
VVS	264 802	65 181
El och tele	0	20 284
Marktytor	2 544	2 393
Styr och övervakning	0	100 000
Utrustning	147 449	3 911
	440 483	374 732
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	101 889	98 199
Medlemsavgifter	23 100	23 100
Övriga externa kostnader	11 815	10 428
	136 804	131 727
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	55 717
Sammanträdesersättningar	30 150	32 400
Revisorsarvode	3 300	3 300
Löner och andra ersättningar	2 800	2 000
Sociala kostnader	25 138	26 680
Kurser och konferenser	0	1 875
	113 888	121 972
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	588 687	588 690
Återföring av nedskrivning byggnad	-494 557	0
Markanläggningar	3 950	3 950
Inventarier	20 874	20 872
	118 954	613 512
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 452	3 132
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	547 853	615 653
Övriga finansiella kostnader	12	0
	547 865	615 653
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	759 102	631 041
Avsättning till underhållsfond	-850 000	-760 000
Disposition ur underhållsfond	440 483	374 732
Resultat efter underhållspåverkan	349 585	245 773



HSB Brf Örtagården i Kungsbäcka

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	53 769 087	53 769 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 769 087	53 769 087
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-494 557	-494 557
Återföring nedskrivningar	494 557	0
Utgående nedskrivningar	0	-494 557
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 483 998	-8 895 308
Årets avskrivningar	-588 687	-588 690
Utgående avskrivningar	-10 072 685	-9 483 998
Bokfört värde byggnader	43 696 402	43 790 532
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	39 500	0
Årets investeringar	0	39 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 500	39 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 950	0
Årets avskrivningar	-3 950	-3 950
Utgående avskrivningar	-7 900	-3 950
Bokfört värde markanläggningar	31 600	35 550
Bokfört värde mark	4 932 000	4 932 000
Bokfört värde byggnader och mark	48 660 002	48 758 082
Taxeringsvärde för Kungsbäcka 6:5		
Byggnad - bostäder	52 000 000	46 000 000
Byggnad - lokaler	1 238 000	1 182 000
	53 238 000	47 182 000
Mark - bostäder	28 000 000	20 400 000
Mark - lokaler	1 102 000	1 017 000
	29 102 000	21 417 000
Taxeringsvärde totalt	82 340 000	68 599 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	259 394	212 881
Årets investeringar	0	46 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 394	259 394
Ingående avskrivningar	-197 901	-177 029
Årets avskrivningar	-20 874	-20 872
Utgående avskrivningar	-218 775	-197 901
Bokfört värde	40 619	61 493
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	600	600
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	4 851	0

**HSB Brf Örtagården i Kungsbacka**

Noter		2019-06-30	2018-06-30			
Not 15 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 253 245	1 886 849			
Skattekonto		5 011	2 600			
Övrigt		11 396	8 443			
		2 269 652	1 897 892			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader		128 477	125 228			
Upplupna intäkter		584	469			
		129 061	125 697			
Not 17 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg	2019-06-01	2019-08-31	3 mån	0,20%	400 000	
HSB Göteborg	2019-05-31	2019-08-31	3 mån	0,20%	800 000	
HSB Göteborg	2019-03-31	2020-03-31	12 mån	0,30%	500 000	
					1 700 000	
Fastränteplacering					1 700 000	1 700 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek	145036	2,33%	2019-09-30	4 160 500	50 000	
Stadshypotek	222807	1,40%	2020-09-01	4 280 000	40 000	
Stadshypotek	294070	1,17%	2019-11-06	1 920 000	0	
Stadshypotek	297535	1,10%	2019-09-01	4 334 365	0	
Stadshypotek	311511	1,20%	2019-10-30	8 469 824	100 032	
Stadshypotek	351917	1,13%	2021-06-01	4 524 125	30 000	
Stadshypotek	391924	1,57%	2022-12-30	8 559 950	0	
Stadshypotek	444818	0,98%	2021-09-01	3 612 637	0	
					39 861 401	220 032
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						39 641 369
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						38 761 241
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckningar					48 331 000	48 331 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					220 032	425 032
Not 20 Övriga kortfristiga skulder						
Mervärdesskatt					2 425	3 087
Inre fond					207 002	223 846
					209 427	226 933
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					55 894	55 975
Övriga upplupna kostnader					51 028	95 492
Förutbetalda hyror och avgifter					297 834	292 547
					404 756	444 014



HSB Brf Örtagården i Kungälv

Noter

2019-06-30

2018-06-30

Not 22 Övriga noter-Eventualförpliktelser
Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.

0

356 672

Göteborg 28/10 2019

Andres Herbozo

Anna Schlegel

Anne Fridolfsson

Annika Fahlen

Gun Kinder

Krister Mauritzon

Mahmoud Pasko Aliallah

Marianne Nilsson

Vår revisionsberättelse har 04-11-19 avgivits beträffande denna årsredovisning

Johan Berggren

Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örtagården i Kungsbacka, org.nr. 716408-3151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örtagården i Kungsbacka för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. ^{B)}

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 Örtagården i Kungsbäck för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 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 4 / 11 2019

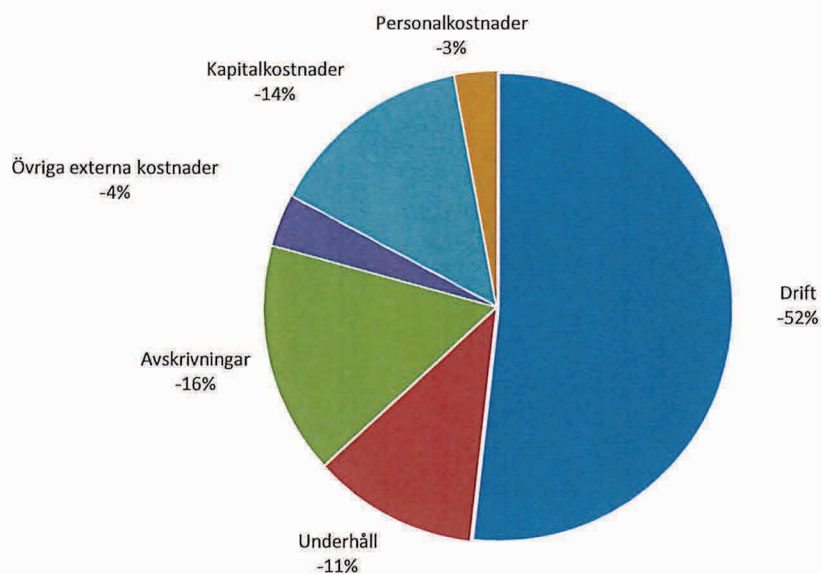


Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Berggren
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

