



# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Järnbrott i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING JÄRNBROTT I GÖTEBORG**

Org. nr: 757200-8873

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2019.07.01 - 2020.06.30**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Järnbrott i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Järnbrott 100:1, 101:1, 102:1 samt 102:4 i Västra Frölunda, upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen löper ut:

Järnbrott100:1 och 101:1 den 2023-08-10.

Järnbrott 102:1 den 2023-06-01.

Järnbrott 102:4 (P-däcket) den 2021-06-30.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 175 lägenheter, 2 lokaler och 121 p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands Län.

Totala lägenhetsytan är 9714 kvm.

Totala lokalytan är 133 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Flöjtgatan 4-35.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 175 st bostäder fördelar sig enligt följande:

20 st 1 r o k

125 st 2 r o k

29 st 3 r o k

1 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 2% och uppgår i genomsnitt till 826 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1% den 2020-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 834 kr/m<sup>2</sup>.

**Under året har följande planerat underhåll gjorts**

Dränering  
Renovering av fasader  
Nytt låssystem med taggar installerat för entrédörrarna.  
Brytskydd på dörrarna till cykelförråden har installerats.

**Under året har följande reparationer gjorts**

Inga av större betydelse.

**Under året har följande investeringar gjorts**

Inga.

**Förväntad framtida utveckling**

- Ett större dräneringsjobb runt fastigheterna behöver göras, planering fortsätter.
- Undersökning av införande av individuell mätning av elförbrukning i varje lägenhet. Detta sparar pengar för medlemmarna samt underlättar för debitering av elförbrukning av eventuella laddstolpar för elbilar.
- Taggar till entrédörrarna ska kunna användas även till parkeringsdäcket.
- Fortsatt mätning av radon har gjorts under året och åtgärder kommer att utföras under nästa år.

cd

## **MEDLEMSINFORMATION**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/11 2019. I stämman deltog 42 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 227 medlemmar samt vid årets slut 218.

Under året har 23 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Sofie Fält Andersson	ordförande
Kristin Hallgren	vice ordförande
Per Lek Eriksson	sekreterare
Jimmie Klasson	ledamot
Ulf Strömberg	ledamot
Lars Hilmersson/Jonas Wikström	utsedd av HSB-förening
Marianne Ritola	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Sofie Fält Andersson, Jimmie Klasson, Ulf Strömberg, Kristin Hallgren och Marianne Ritola

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sofie Fält Andersson, Kristin Hallgren, samt Per Lek Eriksson, två i förening.

Revisorer har varit Kjell Helin med Katarina Folmer som suppleant under perioden 20190701-20191125, därefter Stefan Brunzell med Kjell Helin som suppleant under perioden 20191125-20200630, alla valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Sofie Fält Andersson, vald av stämman.

Valberedning har varit Peter Löfgren (sammankallande) och Jean Eriksson under perioden 20190701-20191125, därefter Elise Vakepea (sammankallande) och Katarina Folmer under perioden 20191125-20200630, alla valda av stämman.

cd

## FLERÅRSÖVERSIKT

	19/20	18/19	17/18	16/17	15/16
Nettoomsättning i tkr	8851	8683	8661	8718	8666
Resultat efter finansiella poster i tkr	535	1554	2300	2262	-4796
Balansomslutning i tkr	50850	50601	49751	47902	46133
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	826	810	810	810	810
Underhållsfond	4529	4647	3281	1481	0
Soliditet i %	21	20	17	13	9

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	306 956	0	0	306 956
Upplåtelseavgifter	3 005 421	0	0	3 005 421
Fond för yttre underhåll	4 646 601	0	-117 545	4 529 056
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 958 978</b>	<b>0</b>	<b>-117 545</b>	<b>7 841 433</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	631 210	1 553 676	117 545	2 302 431
Årets resultat	1 553 676	-1 553 676	535 234	535 234
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>2 184 886</b>	<b>0</b>	<b>652 779</b>	<b>2 837 665</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 143 863</b>	<b>0</b>	<b>535 234</b>	<b>10 679 097</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 900 000 kr samt disposition ur med 2 017 545 kr.

62

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 302 431
Årets resultat	535 234
	2 837 665

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 837 665
---------------------	-----------

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.

ed

**Hsb Brf Järnbrott i Göteborg**

		<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 851 327	8 682 619
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 469	33 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 875 796</b>	<b>8 715 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 116 301	-4 301 306
Underhållskostnader	Not 4	-2 017 545	-334 211
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 743	-344 241
Personalkostnader	Not 6	-261 617	-258 036
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-927 082	-988 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 685 288</b>	<b>-6 226 128</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 190 509</b>	<b>2 489 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	746	511
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-656 021	-936 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-655 275</b>	<b>-935 836</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>535 234</b>	<b>1 553 676</b>

cd



**Hsb Brf Järnbrott i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 39 526 266 40 909 721

Inventarier

Not 12 38 689 69 066

39 564 955 40 978 787

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 487 450 700

487 450 700

Summa anläggningstillgångar

**40 052 405 40 979 487****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 8 126 -131

Övriga fordringar

Not 15 10 319 614 9 335 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 370 782 184 788

10 698 521 9 520 157

Kassa och bank

98 633 101 336

Summa omsättningstillgångar

**10 797 155 9 621 493****Summa tillgångar****50 849 560 50 600 980**

ek

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

Medlemsinsatser

3 312 377

3 312 377

Underhållsfond

4 529 0564 646 601

7 841 433

7 958 978

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 302 431

631 210

Årets resultat

535 2341 553 676

2 837 665

2 184 886

Summa eget kapital

**10 679 097****10 143 863****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

38 162 642

38 681 602

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

518 960

518 960

Leverantörsskulder

299 303

217 228

Skatteskulder

22 195

16 519

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

226 808

123 420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

940 555899 388

2 007 821

1 775 515

Summa skulder

**40 170 463****40 457 117****Summa Eget kapital och skulder****50 849 560****50 600 981**



## **Hsb Brf Järnbrott 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 100 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 Järnbrott i Göteborg

		2019-07-01	2018-07-01
Noter		2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	8 024 928	7 867 920
	Hyror	444 511	455 805
	Vattenintäkter	720	720
	Övriga intäkter	381 168	358 174
		<b>8 851 327</b>	<b>8 682 619</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	<b>24 469</b>	<b>33 021</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	661 389	712 415
	Reparationer	261 641	396 020
	El	181 123	187 614
	Uppvärmning	1 017 788	1 084 275
	Vatten	260 878	248 972
	Sophämtning	161 717	136 802
	Övriga avgifter	397 905	406 417
	Förvaltningsarvoden	663 934	592 675
	Tomträttsavgäld	389 943	394 420
	Övriga driftskostnader	119 983	141 696
		<b>4 116 301</b>	<b>4 301 306</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	0	160 461
	Byggnad utvändigt	906 026	126 025
	Markytor	399 319	0
	Utrustning	712 200	47 725
		<b>2 017 545</b>	<b>334 211</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	260 315	251 215
	Medlemsavgifter	60 312	58 500
	Övriga externa kostnader	42 116	34 526
		<b>362 743</b>	<b>344 241</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	141 900	139 500
	Sammanträdesersättningar	35 788	43 649
	Revisorsarvode	11 825	11 625
	Löner och andra ersättningar	14 110	4 650
	Sociala kostnader	57 994	58 612
		<b>261 617</b>	<b>258 036</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	896 705	952 866
	Markanläggningar	0	5 091
	Inventarier	30 377	30 377
		<b>927 082</b>	<b>988 334</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	746	511
		<b>746</b>	<b>511</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	655 961	935 292
	Räntekostnader kortfristiga skulder	60	1 055
		<b>656 021</b>	<b>936 347</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>535 234</b>	<b>1 553 676</b>
	Avsättning till underhållsfond	-1 900 000	-1 700 000
	Disposition ur underhållsfond	2 017 545	334 211
	Resultat efter underhållspåverkan	652 779	187 887



## Hsb Brf Järnbrott i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	56 843 949	56 843 949
omklassifiering av andelar i vindkraftverk	-486 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 357 199	56 843 949
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 934 228	-14 981 362
Årets avskrivningar	-896 705	-952 866
Utgående avskrivningar	-16 830 933	-15 934 228
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 526 266</b>	<b>40 909 721</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 819	50 910
Årets investeringar	0	-5 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 819	45 819
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 819	-45 819
Årets avskrivningar	0	-5 091
Utgående avskrivningar	-45 819	-50 910
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>-5 091</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>39 526 266</b>	<b>40 904 630</b>
Taxeringsvärde för järnbrott 100:1, 101:1, 102:1, 102:4		
Byggnad - bostäder	86 400 000	86 400 000
Byggnad - lokaler	558 000	558 000
	86 958 000	86 958 000
Mark - bostäder	76 200 000	76 200 000
Mark - lokaler	466 000	466 000
	76 666 000	76 666 000
Taxeringsvärde totalt	163 624 000	163 624 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	235 808	235 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 808	235 808
Ingående avskrivningar	-166 742	-136 365
Årets avskrivningar	-30 377	-30 377
Utgående avskrivningar	-197 119	-166 742
<b>Bokfört värde</b>	<b>38 689</b>	<b>69 066</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
70 andelar i Produktionsanläggning Granberget Vindkraft	486 750	0
	<b>487 450</b>	<b>700</b>

**Hsb Brf Järnbrott i Göteborg**

Noter		2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 14 Kundfordringar</b>			
Hyres och avgiftsfordringar		8 126	-131
		<b>8 126</b>	<b>-131</b>
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>			
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		10 303 115	9 254 290
Skattekonto		3 486	37 539
Övrigt		13 013	43 671
		<b>10 319 614</b>	<b>9 335 500</b>
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetalda kostnader		331 180	147 003
Upplupna intäkter		39 602	37 785
		<b>370 782</b>	<b>184 788</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	307097	1,25%	2021-09-30	5 743 444	64 172
Stadshypotek	307099	1,25%	2021-10-30	4 486 948	46 496
Stadshypotek	387179	1,29%	2022-12-01	12 655 043	132 512
Stadshypotek	411659	1,28%	2023-03-30	2 850 000	30 000
Stadshypotek	505297	1,09%	2024-06-01	4 350 000	150 000
Stadshypotek	566749	0,79%	2025-03-01	8 596 167	95 780
				38 681 602	518 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**38 162 642**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 086 802

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar

41 328 100

41 328 100

e



## Hsb Brf Järnbrott i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	518 960	518 960
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	52 941	0
Arbetsgivaravgifter	50 202	0
Mervärdesskatt	35 018	42 899
Inre fond	78 903	80 522
Övriga kortfristiga skulder	9 743	0
	<b>226 808</b>	<b>123 420</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	33 324	34 521
Övriga upplupna kostnader	181 988	201 046
Förutbetalda hyror och avgifter	725 243	663 821
	<b>940 555</b>	<b>899 388</b>

Göteborg 27/10 2020

Jimmie Klasson

Jonas Wikström

Kristin Hallgren

Per Lek Eriksson

Sofie Fält Andersson

Ulf Strömberg

Vår revisionsberättelse har 2020-11-04 avgivits beträffande denna årsredovisningStefan Brunzell  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jämbrott i Göteborg, org.nr. 757200-8873

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jämbrott 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

### 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 Järnbrott 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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.

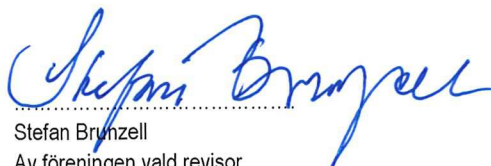
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 2020



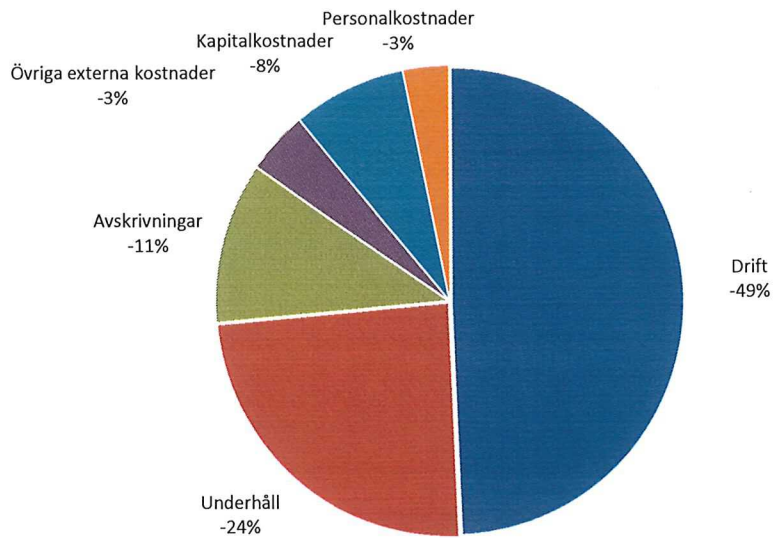
Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



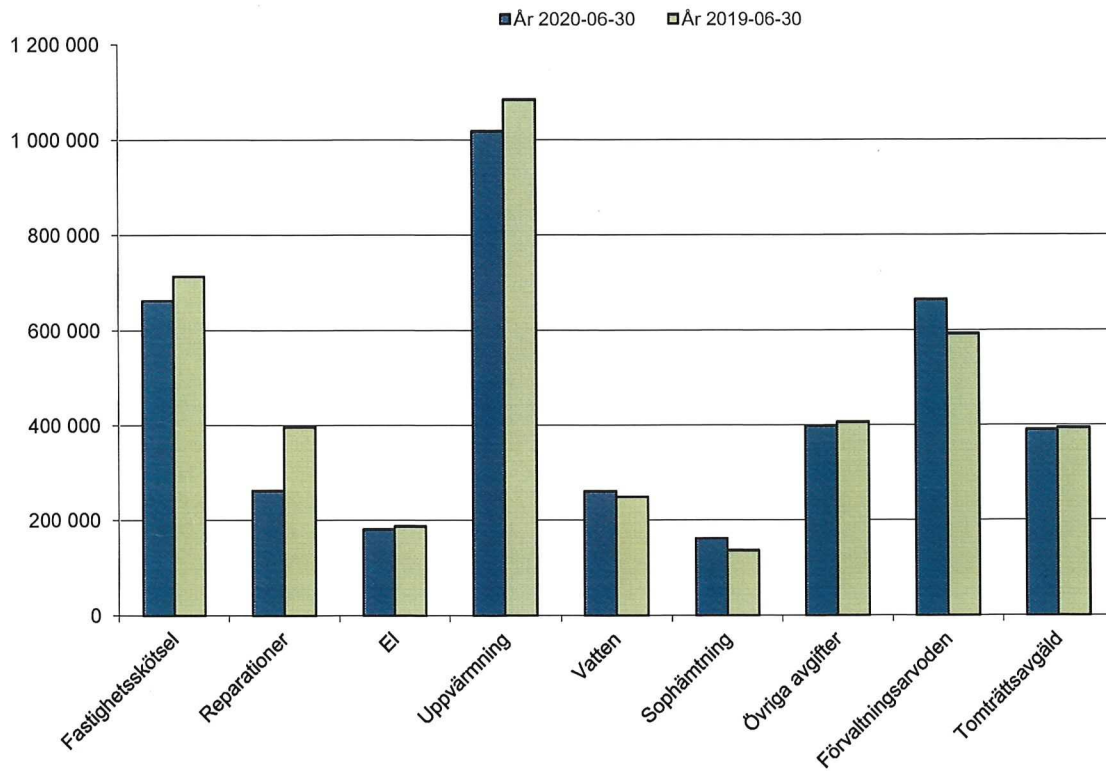
Stefan Brunzell  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

## MÅL OCH VISIONER

Föreningens vision är att arbeta enligt HSB:s principer för det goda boendet. Ett ständigt mål för föreningen och styrelsen är att med omsorg och ansvar förvalta våra fastigheter genom kontinuerligt underhåll och ekonomiuppföljning. Att ta ansvar för miljön och att området sköts i balans med naturen är en del av detta.

## DET GODA BOENDET

Det goda boendet består av flera delar där vi i föreningen tillsammans skapar förutsättningarna för det.

Fastigheternas standard skall hållas på en nivå som möjliggör för medlemmarna att bo och känna trygghet både för sig själva och för sin egendom. Styrelsen ser att denna del är uppnådd genom det underhållsarbete som bedrivs i enlighet med underhållsplanen. Här ingår både allmänna besiktningar och förebyggande åtgärder samt när fel inträffar även avhjälpande åtgärder.

En annan del är att ta tillvara medlemmarnas intressen genom att ta hänsyn till allas behov. Detta innebär bl.a. att styrelsen verkar för att hålla nere kostnaderna genom att få medlemmarna i föreningen att bidra och ta eget ansvar.

I ansvaret som medlem i föreningen ligger att:

- Visa hänsyn till andras behov genom att följa våra trivselregler.
- Inte i onödan, genom slarv eller försumlighet, belasta föreningen med onödiga kostnader för åtgärder som vi alla får vara med och betala.
- Bidra med arbete och förbättringsförslag efter egen förmåga.
- Inte förstöra eller fördyra underhållet i och på våra gemensamma ytor och lokaler.
- Uppmuntra andra till samarbete och gemensamma lösningar i stället för att enbart ställa krav på varandra

Styrelsen arbetar ständigt med dessa frågor. Resultatet kan bl.a. ses vid uppslutningen på våra kombinerade fixardagar/infomöte vår och höst. Under dessa dagar arbetar vi tillsammans i vår trädgård och avslutar med gemensam fika och informationsmöte där styrelsen informerar om aktuella projekt m.m. och medlemmarna har möjlighet att diskutera, ställa frågor och komma med förbättringsförslag.

## ÖVRIG INFORMATION

Föreningen har under verksamhetsåret arbetat med en mängd frågor i syfte att förbättra vårt gemensamma boende:

- Fortsatt översyn av låneavtal har resulterat i sänkta kostnader för föreningen
- Planering av dräneringsarbete har fortgått tillsammans med HSB. När arbetet kan påbörjas är oklart på grund av pandemin och utbyte av projektledare från HSB. Landskapsarkitekt

har tagit fram förslag på lösningar i trädgården som bör utföras i samband med dräneringsarbetet.

- Styrelsen samlades i februari för en strategikväll. Under kvällen skapades en kalender för styrelsen med viktiga tidpunkter för uppgifter som styrelsen ska utföra under ett år.
- Fortsatt arbete med SBA (systematiskt brandskyddsarbete).
- I de 3 lägenheter som har haft höga radonvärden har ny mätning utförts. Fler åtgärder har utförts eller är under utförande för att få ner radonvärdena i dessa lägenheter.
- Två kombinerade fixardagar/informationsmötesdagar med korvgrillning genomförda under hösten 2019 och våren 2020.
- Föreningens trädgårdsgrupp lägger ned mycket tid i vår trädgård och kommer med förbättringsförslag till föreningens styrelse. Trädgårdsgruppen leder också arbetet i vår trädgård i samband med våra fixardagar.
- Flöjtbladet med information till föreningens medlemmar har distribuerats två gånger under verksamhetsåret.
- Skylt med trivselregler till lekplatsen har satts upp.
- Tegelfasaderna vid Flöjtgatan 10 och Flöjtgatan 27 har reparerats på grund av frostsprängningar i fogar och tegelstenar.
- Tagglösning för entrédörrarna har installerats. För att öka tryggheten är entrédörrarna låsta dygnet runt. Framöver ska samma tagg även kunna användas till parkeringsdäcket, detta arbete påbörjas under hösten 2020.
- Trygghetsanalys utförd av HSB. Denna analys var ett pilotprojekt som HSB erbjöd oss att delta i utan kostnad. Våra medlemmar fick möjlighet att svara på en enkät via e-post. Resultatet av analysen ger några tips hur utomhusmiljön kan anpassas i samband med dräneringsjobbet för att öka tryggheten i vårt område.
- Ommålning av ett antal siffror på de mittersta platserna på övre parkeringsdäck utfört.
- 2 körsbärsträd som var dåliga är nedtagna.
- Cykelrensning har utförts i våra cykelrum.