



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Kvartetten



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9152

Styrelsen för Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Org.nr: 757200-9152

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening KVARTETTEN i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen HSB Kvartetten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens fastigheter

Fastighetsbeteckningen är Rud 3:3, med adress Fiolgatan 4–10.

Fastigheten är upplåten med tomträtt som löper ut 2021-03-27.

De fyra höghusen har sammanlagt 268 lägenheter med en total lägenhetsyta på 17 863 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 268 bostäder fördelar sig enligt följande:

22 st	1 rum och kök
100 st	2 rum och kök
94 st	3 rum och kök
48 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret genomfördes en höjning av avgifterna med 3 % vilka då uppgår till 788 kr/kvm och år. Från och med den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 2 %.

Rivning av takens betongkonsoler samt renovering av tak och fasader har pågått och avslutats under verksamhetsåret.

Relining av husens avloppsledningar från källarplan och ut i markområdet har genomförts.

Energideklarationen är genomförd och är godkänd.

Göteborg Park och Natur har övertagit skötseln av lekplatsen fr.o.m 1 januari 2019.

Föreningens totala egna kapital är negativt, styrelsen ser dock att det finns ett övervärde i föreningens byggnader på 104 MSEK jämfört med taxeringsvärdet. Samtidigt pekar styrelsens budget för kommande år på att underskottet kommer att återhämtas och att det totala egna kapitalet kommer att återställas under kommande år. Det här förklarar även den negativa soliditeten i flerårsöversikten.



MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/11 2018. I stämman deltog 69 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 348 (343) medlemmar.

Under året har 28 (27) lägenheter överlåtits.

Styrelse

Henrik Bouvin	Ordförande
Gunilla Karlgren	Vice ordförande
Dag Rehnby	Sekreterare
Jan Elverdam	Ledamot
Marcus Nilsson	Ledamot
Richard Svensson	Ledamot
Otto Frost	Ledamot
Jeanette Holmén	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Henrik Bouvin, Gunilla Karlgren, Dag Rehnby och Richard Svensson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Elverdam, Dag Rehnby, Henrik Bouvin och Richard Svensson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Björn Wennerström med Tore Cervin som suppleant, valda av föreningen samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Jan Elverdam och Henrik Bouvin och med övriga som suppleanter utsedda av styrelsen.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Engvall och Gunilla Sargenius valda av stämman.

Musikvägens Parkeringsförening

Föreningens representanter har varit Henrik Bouvin (ordinarie) och Richard Svensson (suppleant). 

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Dag Rehnby.

Jan Elverdam och Britt-Marie Larsson har tagit del av förtroendemannaansvaret.

Studie- och Fritidsorganisatör

Studieorganisatör för verksamhetsåret har varit Dag Rehnby.

Miljöarbeten

För verksamhetsåret har Otto Frost och Marcus Nilsson varit miljöansvariga. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	14 549	14 089	13 637	13 236	13 057
Resultat efter finansiella poster	-9 321	-13 369	3 515	3 132	2 748
Balansomslutning	70 447	71 536	82 734	80 137	77 793
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	788	765	743	721	700
Yttre underhållsfond (brf)	0	1 070	12 970	9 936	6 815
Yttre underhållsfond (p-för)	2 268	2 122	2 130	1 990	1 988
Soliditet	- 4 %	9 %	24 %	20 %	17 %

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Dispos. av föregående års resultat stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 153 040	0	0	1 153 040
Yttre fond (Brf Kvartetten)	1 070 339	2 100 000	-3 170 339	0
Yttre fond (P-föreningen)	2 121 893	0	146 224	2 268 117
S:a bundet eget kapital	4 345 272	2 100 000	-3 024 115	3 421 157
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	15 470 359	-15 468 731	3 024 115	3 025 743
Årets resultat	-13 368 731	13 368 731	-9 320 791	-9 320 791
S:a ansamlad vinst/förlust	2 101 628	-2 100 000	-6 296 676	-6 295 048
S:a eget kapital	6 446 900	0	-9 320 791	-2 873 891

*Under året har avsättning till yttre fonden (Brf Kvartetten) gjorts med 2 450 000 kr samt disposition med 5 620 339 kr

Under året har avsättning till yttre fonden (P-föreningen) gjorts med 146 224 kr

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat

3 025 743

Årets resultat

-9 320 791

-6 295 048

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat

-6 295 048

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.

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse.





Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 548 397	14 088 508
Övriga rörelseintäkter	Not 2	215 084	252 782
Summa rörelseintäkter		14 763 481	14 341 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 090 782	-5 927 489
Underhållskostnader	Not 4	-14 221 838	-18 036 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 391	-479 454
Personalkostnader	Not 6	-572 959	-483 709
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 576 433	-1 576 433
Summa rörelsekostnader		-22 962 402	-26 504 011
Rörelseresultat		-8 198 921	-12 162 721
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 003	27 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 127 872	-1 233 577
Summa finansiella poster		-1 121 869	-1 206 011
Årets resultat	Not 10	-9 320 791	-13 368 731

12



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Balansräkning

2019-06-30

2018-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	57 057 316	58 633 749
Not 12	0	0
	<u>57 057 316</u>	<u>58 633 749</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	808	800
	<u>808</u>	<u>800</u>

Summa anläggningstillgångar

57 058 124

58 634 549

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	601	5 575
Not 15	6 650 908	6 250 991
Not 16	693 708	560 798
	<u>7 345 217</u>	<u>6 817 364</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17	6 000 000	6 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

43 972	84 228
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

13 389 188

12 901 592

Summa tillgångar

70 447 312

71 536 141

**Hsb Brf Kvartetten i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 153 040	1 153 040
Underhållsfond (Kvartetten)	0	1 070 339
Underhållsfond (P-föreningen)	2 268 117	2 121 893
	<u>3 421 157</u>	<u>4 345 272</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 025 743	15 470 359
Årets resultat	-9 320 791	-13 368 731
	<u>-6 295 048</u>	<u>2 101 628</u>

Summa eget kapital **-2 873 891** **6 446 899**

Skulder*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut Not 18 67 484 219 58 434 219

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 300 000	1 037 500
Leverantörsskulder		2 679 285	609 887
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	83 336	84 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 774 362	4 923 093
		<u>5 836 984</u>	<u>6 655 022</u>

Summa skulder **73 321 203** **65 089 241**

Summa Eget kapital och skulder **70 447 312** **71 536 141**



Hsb Brf Kvartetten 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 BFAR 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 95 år.

Markanläggning

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 40 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.

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.

ME



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 076 636	13 667 340
	Hyrer	411 385	397 090
	Övriga intäkter	60 376	24 078
		14 548 397	14 088 508
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Musikvägens P-förening	193 565	170 344
	Intäkter för skötsel på allmän plats	21 519	81 390
	Övrigt	0	1 048
		215 084	252 782
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel	616 550	523 314
	Lokalvård	286 744	271 067
	Extra debitering Lokalvård	110 120	96 907
	Hissbesiktning	8 000	15 850
	Reparationer	288 926	323 391
	El	543 759	472 600
	Uppvärmning	1 438 326	1 471 207
	Vatten	411 639	382 807
	Sophämtning	184 891	175 226
	Övriga avgifter	215 237	204 084
	Förvaltningsarvoden	381 171	391 458
	Tomträttsavgäld	879 072	879 072
	Övriga driftskostnader	726 348	720 506
		6 090 782	5 927 489
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	324 363	806 718
	Byggnad utvändigt	13 787 338	17 038 757
	Markytor	49 387	16 838
	Styr och övervakning	60 750	0
	Musikvägens P-förening	0	174 613
		14 221 838	18 036 926
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	381 506	366 406
	Medlemsavgifter	86 400	86 400
	Övriga externa kostnader	32 485	26 648
		500 391	479 454
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	186 000	182 000
	Sammanträdesersättningar	77 550	87 150
	Valberedningsarvode	10 720	10 720
	Revisorsarvode	11 000	11 000
	Löner och andra ersättningar	60 287	6 950
	Sociala kostnader	92 696	71 219
	Kurser och konferenser	0	1 000
		438 253	370 039
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar, avser förtroendeman	102 500	86 500
	Sociala kostnader	32 206	27 170
		134 706	113 670
		572 959	483 709
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 509 433	1 509 433
	Markanläggningar	67 000	67 000
		1 576 433	1 576 433
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	6 003	27 566
		6 003	27 566

14

**Hsb Brf Kvartetten i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
Noter		2019-06-30	2018-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 124 462	1 229 524
	Övriga finansiella kostnader	3 410	4 053
		1 127 872	1 233 577
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-9 320 791	-13 368 731
	Avsättning underhållsfond (Brf Kvartetten)	-2 450 000	-2 450 000
	Förslag till extra avsättning underhållsfond (Brf Kvartetten)	0	-2 100 000
	Avsättning underhållsfond (Musikvägens P-förening)	-146 224	-146 224
	Disposition underhållsfond (Brf Kvartetten)	5 620 339	17 862 313
	Disposition underhållsfond (Musikvägens P-förening)	0	174 613
	Resultat efter underhållspåverkan	-6 296 676	-28 029

f/le



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	87 468 229	87 468 229
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 468 229	87 468 229
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 109 794	-28 600 361
Årets avskrivningar	-1 509 433	-1 509 433
Utgående avskrivningar	-31 619 227	-30 109 794
Bokfört värde byggnader	55 849 002	57 358 435
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 485 043	2 485 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 485 043	2 485 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 209 729	-1 142 729
Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
Utgående avskrivningar	-1 276 729	-1 209 729
Bokfört värde markanläggningar	1 208 314	1 275 314
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	57 057 316	58 633 749
Taxeringsvärde för Rud 3:3		
Byggnad - bostäder	160 000 000	132 000 000
Byggnad - lokaler	836 000	471 000
	160 836 000	132 471 000
Mark - bostäder	142 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	411 000	338 000
	142 411 000	75 338 000
Taxeringsvärde totalt	303 247 000	207 809 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	318 256	318 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 256	318 256
Ingående avskrivningar	-318 256	-318 256
Utgående avskrivningar	-318 256	-318 256
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i HSB Göteborg Fonus	208	200
1 andel i Musikvägen P-förening	100	100
	808	800
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	601	5 575
	601	5 575
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 391 536	5 860 871
Skattefordringar	72 673	87 773
Skattekonto	184 521	298 432
Fordran på HSB Göteborg	0	1 048
Handkassa	2 178	2 867
	6 650 908	6 250 991
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	666 788	504 441
Upplupna intäkter	3 730	2 549
Avräkning Musikvägens P-förening	23 190	53 808
	693 708	560 798

M



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter					2019-06-30	2018-06-30
Not 17 Kortfristiga placeringar						
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg	2019-05-03	2019-10-31	6 mån	0,25%	1 000 000	
HSB Göteborg	2019-06-03	2019-11-30	6 mån	0,25%	1 000 000	
HSB Göteborg	2019-03-19	2020-03-31	12 mån	0,30%	2 000 000	
HSB Göteborg	2019-04-05	2020-04-30	12 mån	0,30%	2 000 000	
					6 000 000	

Fasträntepacering	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						Nasta års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp		
Nordea	39788676855	1,70%	2020-04-15	5 887 500		100 000
Nordea	39788826237	0,80%	2020-04-15	6 067 500		70 000
Nordea	39788890296	0,86%	2019-07-10	3 000 000		150 000
SE-Banken Bolån	31339995	1,34%	2022-12-28	4 550 625		127 500
SE-Banken Bolån	34014175	1,95%	2023-09-28	10 147 500		110 000
SE-Banken Bolån	34525811	2,82%	2022-12-28	6 262 500		130 000
Stadshypotek	166835	0,85%	2019-08-06	5 797 866		70 000
Stadshypotek	281570	1,78%	2021-06-01	5 875 728		150 000
Stadshypotek	474141	1,32%	2023-12-30	6 295 000		130 000
Stadshypotek	489857	1,16%	2024-03-01	10 400 000		150 000
Stadshypotek	504391	1,00%	2024-06-01	4 500 000		112 500
	Vägd ränta	1,47%		68 784 219		1 300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **67 484 219**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 284 219

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 69 214 700 69 214 700

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 300 000	1 037 500

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	44 280	44 971
Arbetsgivaravgifter	39 056	39 571
	83 336	84 542

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	229 466	246 469
Övriga upplupna kostnader	345 585	3 462 598
Förutbetalda hyror och avgifter	1 199 311	1 214 026
	1 774 362	4 923 093

Göteborg 9 / 10 2019

Dag Rehnby

Gunilla Karlgren

Henrik Bouvin

Jan Elverdam

Jeanette Holmén

Marcus Nilsson

Otto Frost

Richard Svensson

Vår revisionsberättelse har 15/10-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Wennerström
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Emilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten i Göteborg, org.nr. 757200-9152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten i Göteborg 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. Revisorerans 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 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.

12

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 Kvartetten i Göteborg 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.

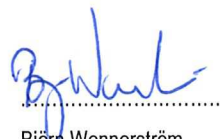
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 15/10 2019



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

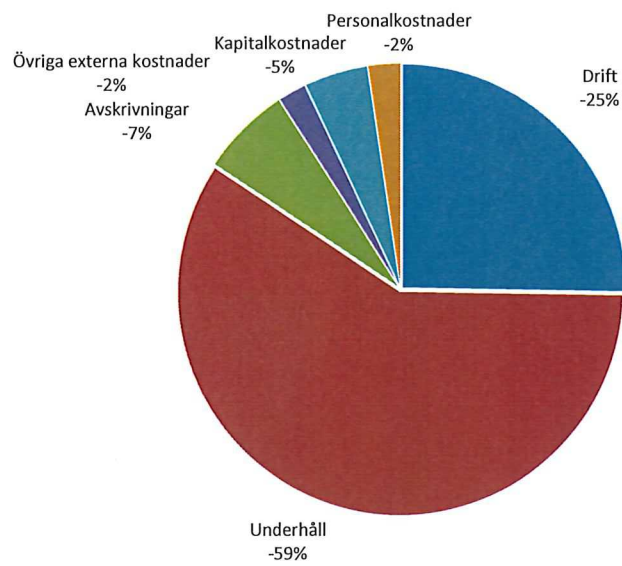


Björn Wennerström

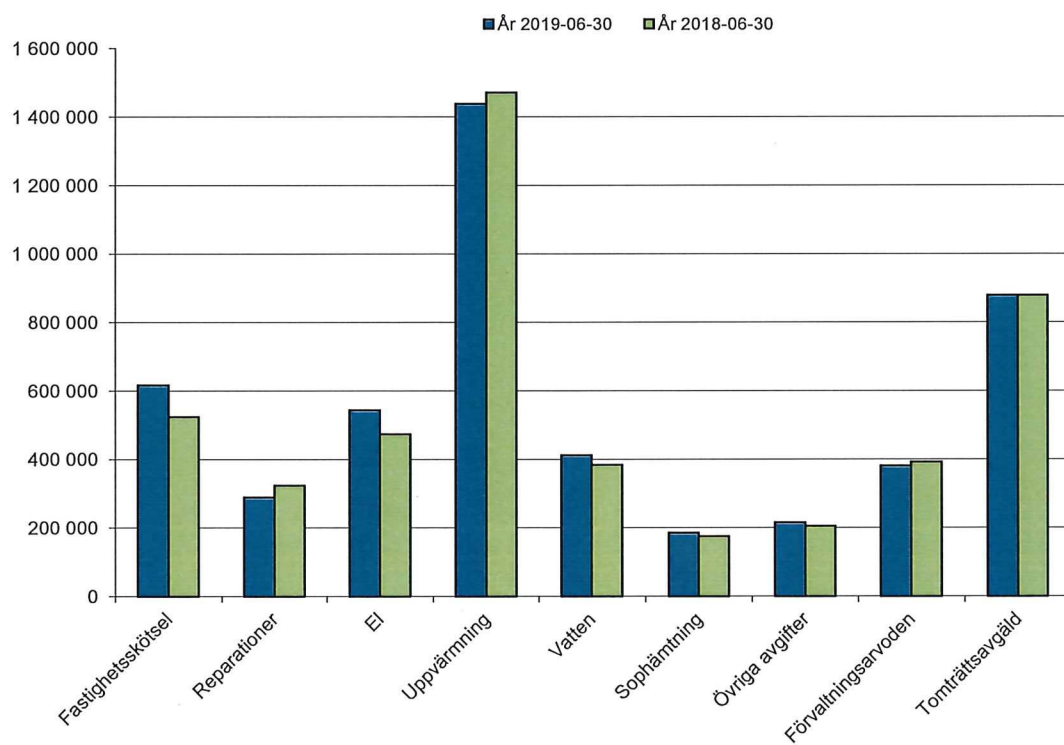
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Mål

Styrelsens mål är att i föreningen verka för ”Trygghet i boendet”. Genom att husen har hiss kan de boende med fördel bo kvar även när de uppnått hög ålder. Tekniska hjälpmedel som trygghetstelefon i hissarna samt automatöppning av hiss och ytterdörrar är redan installerade. Bredband samt porttelefoner med kamera i entrén med videobild finns i varje lägenhet.

För fastigheterna gäller, att vi fortsätter med god planering för att bibehålla låga drift- och underhållskostnader, samt relativt låga månadsavgifter och en bra inom- och utomhusmiljö.

Det goda boendet

Brf. Kvartetten har tillsammans med Brf. Triangeln, Brf. Pukan och ABF anordnat kurser och studiecirkelar. Bland de kurser och cirkelar som har erbjudits medlemmarna finns bl.a. bridge, lättgymna, allsång, vävcirkel och en kurs i handhavandet av datorer och smartphones.

Under året har Brf. Kvartettens representanter i studierådet varit Dag Rehnby, Else-Britt Svensson och Ingrid Södermalm.

”Kvartettens kaffeträff” på måndagar i lokalen Fiolgatan 4 är en caféverksamhet för medlemmarna och en mycket uppskattad samlingspunkt.

Våra två övernattningsrum i Fiolgatan 6 är fortfarande mycket uppskattade. Medlemmarna hyr dessa för en symbolisk summa. Varje rum har två sängar och TV, och dessutom plats på golvet för provisoriska sängplatser. Dessutom finns ett gemensamt kök utrustat med husgeråd, mikro, kyl och frys, kaffebryggare samt bord och stolar.

I direkt anslutning till föreningens hus ligger en lekplats och en gräsyta där en tennisbana tidigare låg. Dessa ägs inte av föreningen utan tillhör Göteborgs Stad. Mellan Fiolgatan 4 och grannföreningen Brf Triangeln finns en grillplats som båda föreningarna kan använda.

Årets informationsträff (blockträff) hölls den 19 september 2018 där 65 personer deltog. I år kom en representant från Kris och Beredskap och höll ett föredrag om hur vi ska agera vid en krissituation.

Vi har avtal med HSB Göteborgs tjänst HSB NABO – en tjänst som ger bostadsrättsföreningars styrelse professionell hjälp att hantera störningsärenden och sociala problem i föreningarna.

Nya, uppdaterade Trivselregler delades ut till medlemmarna i september.

För att öka tryggheten infördes i februari nya rutiner för öppning av ytterdörrarna med låsbrickor (tag).

En utrensning av övergivna cyklar i cykelförråden genomfördes i maj. Detta resulterade i att föreningen tog hand om mer än 50 cyklar som saknade uppgift om ägare.

Underhåll, reparationer och investeringar

Verktyg för systematiskt brandsäkerhetsarbete har införts.

För att ge föreningens medlemmar möjlighet att göra sig av med skrymmande avfall har extra containrar ställts upp under hösten 2018 och våren 2019.

Förväntad framtida utveckling

Vi planerar att renovera cykelskjulen under kommande verksamhetsår.

Vi planerar injustera värmesystemet och byta termostater under kommande verksamhetsår.

Vi planerar att spola köksstammar under kommande verksamhetsår.

Den planerade renoveringen av husens elsystem kommer att flyttas fram ca 4 år.

Avtal

Följande avtal har varit i kraft under året:

- Fastighetsskötselavtal med HSB Göteborg
- Förvaltningsavtal med HSB Göteborg
- Bevakningsavtal med Parkeringstjänst Väst
- Försäkringsavtal med Länsförsäkringar
- Serviceavtal med Kone Hissar
- Avtal om elleverans med Göteborg Energi och Din el
- Energitjänstavtal med Göteborg Energi
- Avtal med ComHem AB (TV)
- Fullserviceavtal med Miele för tvättmaskiner samt lilla mangeln
- Avtal med BoRevision AB
- Avtal med Bredbandsbolaget
- Avtal med HSB NABO, bosocial service
- Avtal med Abaco Specialstäd
- Avtal med Electrolux, Torktumlare
- Avtal med Anticimex
- Avtal med Toshiba
- Avtal med Kretsloppsnämnden
- Specialrengöringar Sverige & Klotterkonsulten AKS AB
- Cupola Brandskydd