



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Kvartetten i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
KVARTETTEN
i Göteborg**

Org.nr: 757200-9152

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

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 vars avtal löper ut 2021-03-27. Det nya avtalet innebär en väsentlig ökning av tomträttsavgiften. Styrelsens bedömning är dock att mindre årliga höjningar av årsavgiften är tillräckligt för att täcka upp för den ökade kostnaden.

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 HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret genomfördes en höjning av avgifterna med 2 % vilka då uppgår till 803 kr/kvm och år. Från och med den 1 juli 2020 höjdes avgiften med 2 %.

Samtliga cykelskjul har byggts om.

Alla köksstammar i husen har spolats.

Samtliga termostater på husens radiatorer har bytts ut och värmesystem har injusterats.

Lösa stenplattor som omger rabatterna har murats fast och plattorna vid entréerna samt gångarna runt husen har rengjorts från alger och mossor.

Föreningens totala egna kapital är negativt, styrelsen ser dock att det finns ett övertvärde i föreningens byggnader på 106 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 flerårsjämförelsen.



MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12/11 2019. I stämman deltog 82 medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 345 (348) medlemmar.

Under året har 22 (28) 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: Jan Elverdam, Marcus Nilsson och Otto Frost. 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 Anja Wiademy och Izabella Csonka valda av stämman.

Musikvägens Parkeringsförening

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



HSB Brf Kvartetten i Göteborg, Org.nr: 757200-9152

Förtroendeman och anställda

Förtroendeman har varit Dag Rehnby.

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

Studie- och Fritidsorganisatör

Studieorganisatör för verksamhetsåret har varit Dag Rehnby.



FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	14 804	14 549	14 089	13 637	13 236
Resultat efter finansiella poster	2 443	-9 321	-13 369	3 515	3 132
Balansomslutning	69 495	70 447	71 536	82 734	80 137
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	788	765	743	721
Yttre underhållsfond (brf)	426	0	1 070	12 970	9 936
Yttre underhållsfond (p-för)	2 415	2 268	2 122	2 130	1 990
Soliditet	- 1 %	- 4 %	9 %	24 %	20 %

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)	0	0	425 500	425 500
Yttre fond (P-föreningen)	2 268 117	0	147 212	2 415 329
S:a bundet eget kapital	3 421 157	0	572 712	3 993 869
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 025 743	-9 320 791	-572 712	-6 867 760
Årets resultat	-9 320 791	9 320 791	2 443 346	2 443 346
S:a ansamlad vinst/förlust	-6 295 048	0	1 870 634	-4 424 414
S:a eget kapital	-2 873 891	0	2 443 346	-430 545

*Under året har avsättning till yttre fonden (Brf Kvartetten) gjorts med 2 900 000 kr samt disposition med 2 474 500 kr

Under året har avsättning till yttre fonden (P-föreningen) gjorts med 147 212 kr



RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 867 760
Årets resultat	<u>2 443 346</u>
	-4 424 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 424 414
---------------------	------------

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**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 802 793	14 548 397
Övriga rörelseintäkter	Not 2	364 265	215 084
Summa rörelseintäkter		15 167 058	14 763 481
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 689 589	-6 090 782
Underhållskostnader	Not 4	-2 474 500	-14 221 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 210	-500 391
Personalkostnader	Not 6	-491 368	-572 959
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 576 433	-1 576 433
Summa rörelsekostnader		-11 732 100	-22 962 402
Rörelseresultat		3 434 958	-8 198 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 768	6 003
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 013 380	-1 127 872
Summa finansiella poster		-991 612	-1 121 869
Årets resultat		2 443 346	-9 320 791

pl

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

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	55 480 883	57 057 316
Not 12	0	0
	<u>55 480 883</u>	<u>57 057 316</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	1 600	808
	<u>1 600</u>	<u>808</u>

Summa anläggningstillgångar

55 482 483**57 058 124****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	0	601
Not 15	3 039 425	6 650 908
Not 16	903 898	693 708
	<u>3 943 323</u>	<u>7 345 217</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17	10 000 000	6 000 000
--------	------------	-----------

Kassa och bank

69 436	43 972
--------	--------

Summa omsättningstillgångar

14 012 759**13 389 188****Summa tillgångar****69 495 242****70 447 312**

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

Medlemsinsatser

1 153 040

1 153 040

Underhållsfond (Kvartetten)

425 500

0

Underhållsfond (P-föreningen)

2 415 329

2 268 117

3 993 869

3 421 157

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 867 760

3 025 743

Årets resultat

2 443 346

-9 320 791

-4 424 414

-6 295 048

Summa eget kapital

-430 545**-2 873 891****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

66 136 719

67 484 219

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 367 500

1 300 000

Leverantörsskulder

561 475

2 679 285

Skatteskulder

44 873

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

83 025

83 336

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 732 194

1 774 362

3 789 068

5 836 984

Summa skulder

69 925 787**73 321 203****Summa Eget kapital och skulder****69 495 242****70 447 312**



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 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 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 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 Kvartetten i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	14 350 662	14 076 636
	Hyror	397 737	411 385
	Övriga intäkter	54 394	60 376
		14 802 793	14 548 397
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Musikvägens P-förening	182 843	193 565
	Intäkter vattenskada	175 263	0
	Intäkter för skötsel på allmän plats	0	21 519
	Övrigt	6 159	0
		364 265	215 084
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel	581 093	616 550
	Lokalvård	289 955	286 744
	Extra debitering lokalvård	83 186	110 120
	Hissbesiktning	8 448	8 000
	Reparationer	919 216	288 926
	El	426 015	543 759
	Uppvärmning	1 420 083	1 438 326
	Vatten	445 346	411 639
	Sophämtning	207 958	184 891
	Övriga avgifter	226 040	215 237
	Förvaltningsarvoden	389 323	381 171
	Tomträttsavgäld	879 072	879 072
	Övriga driftskostnader	813 855	726 348
		6 689 589	6 090 782
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	1 887 306	324 363
	Byggnad utvändigt	369 181	13 787 338
	Markytor	218 013	49 387
	Styr och övervakning	0	60 750
		2 474 500	14 221 838
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	395 442	381 506
	Medlemsavgifter	87 900	86 400
	Övriga externa kostnader	16 868	32 485
		500 210	500 391
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	189 200	186 000
	Sammanträdesersättningar	82 500	77 550
	Valberedningsarvode	10 720	10 720
	Revisorsarvode	11 000	11 000
	Löner och andra ersättningar	0	60 287
	Sociala kostnader	56 014	92 696
		349 434	438 253
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	108 000	102 500
	Sociala kostnader	33 934	32 206
		141 934	134 706
		491 368	572 959
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	21 768	6 003
		21 768	6 003

W

**Hsb Brf Kvartetten i Göteborg**

		2019-07-01	2018-07-01
Noter		2020-06-30	2019-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 008 111	1 124 462
	Räntekostnader kortfristiga skulder	521	0
	Övriga finansiella kostnader	4 748	3 410
		1 013 380	1 127 872
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 443 346	-9 320 791
	Avsättning till underhållsfond (Kvartetten)	-2 900 000	-2 450 000
	Avsättning till underhållsfond (Musikvägens P-förening)	-147 212	-146 224
	Disposition ur underhållsfond (Brf Kvartetten)	2 474 500	5 620 339
	Disposition ur underhållsfond (Musikvägens P-förening)	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan	1 870 634	-6 296 676



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
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	-31 619 227	-30 109 794
Årets avskrivningar	-1 509 433	-1 509 433
Utgående avskrivningar	-33 128 660	-31 619 227
Bokfört värde byggnader	54 339 569	55 849 002
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 485 043	2 485 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 485 043	2 485 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 276 729	-1 209 729
Årets avskrivningar	-67 000	-67 000
Utgående avskrivningar	-1 343 729	-1 276 729
Bokfört värde markanläggningar	1 141 314	1 208 314
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	55 480 883	57 057 316
Taxeringsvärde för Rud 3:3		
Byggnad - bostäder	160 000 000	160 000 000
Byggnad - lokaler	836 000	836 000
	160 836 000	160 836 000
Mark - bostäder	142 000 000	142 000 000
Mark - lokaler	411 000	411 000
	142 411 000	142 411 000
Taxeringsvärde totalt	303 247 000	303 247 000
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 Fonus	1 000	208
1 andel i Musikvägen P-förening	100	100
	1 600	808
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	601
	0	601



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 883 517	6 391 536			
Skattefordringar	0	72 673			
Skattekonto	154 532	184 521			
Handkassa	1 376	2 178			
	3 039 425	6 650 908			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	694 673	666 788			
Upplupna intäkter	180 911	3 730			
Avräkning Musikvägens P-förening	28 314	23 190			
	903 898	693 708			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-11-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-12-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-01-31	2020-07-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-03-02	2020-08-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-03-31	2021-03-31	12 mån	0,30%	2 000 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2021-04-30	12 mån	0,30%	2 000 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2021-04-30	12 mån	0,30%	2 000 000
					10 000 000
Fastränteplacering				10 000 000	6 000 000
				10 000 000	6 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788965504	1,05%	2024-04-17	7 212 500	200 000
Nordea	39788965512	0,81%	2021-04-12	7 442 500	150 000
SE-Banken Bolån	31339995	1,34%	2022-12-28	4 423 125	127 500
SE-Banken Bolån	34014175	1,95%	2023-09-28	10 037 500	110 000
SE-Banken Bolån	34525811	2,82%	2022-12-28	6 132 500	130 000
Stadshypotek	166835	1,23%	2020-08-06	5 727 866	70 000
Stadshypotek	281570	1,78%	2021-06-01	5 725 728	150 000
Stadshypotek	474141	1,32%	2023-12-30	6 165 000	130 000
Stadshypotek	489857	1,16%	2024-03-01	10 250 000	150 000
Stadshypotek	504391	1,00%	2024-06-01	4 387 500	150 000
	Vägd ränta	1,45%		67 504 219	1 367 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 136 719
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 666 719
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				69 214 700	69 214 700
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 367 500	1 300 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				45 764	44 280
Arbetsgivaravgifter				37 261	39 056
				83 025	83 336

ju



Hsb Brf Kvartetten i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	213 257	229 466
Ovriga upplupna kostnader	263 912	345 585
Förutbetalda hyror och avgifter	1 255 025	1 199 311
	1 732 194	1 774 362

Göteborg 19/10 2020

Dag Rehnby

Gunilla Karlgren

Henrik Bouvin

Jan Elverdam

Jeanette Holmén

Marcus Nilsson

Otto Frost

Richard Svensson

Vår revisionsberättelse har 4/11 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Verksamhetsberättelse, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvartetten i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

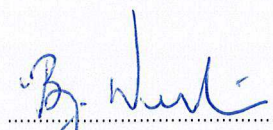
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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



Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Björn Wennerström
Av föreningen vald revisor

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 studiecirklar. Bland de kurser och cirklar som har erbjudits medlemmarna finns bl.a. bridge, lättgympa, 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 2019 där 74 personer deltog. I år kom representanter från Bahnhof och höll ett föredrag om vad ett gruppavtal för bredband och telefoni kommer innebära för medlemmarna i föreningen.

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.

Underhåll, reparationer och investeringar

Systematiskt brandsäkerhetsarbete fortlöper.

För att ge föreningens medlemmar möjlighet att göra sig av med skrymmande avfall har extra containrar ställts upp under hösten 2019 och våren 2020.

Förväntad framtida utveckling

Vi kommer att byta ut samtliga tvättmaskiner under sommaren/hösten.

Vi kommer att införa gruppavtal med Bahnhof för telefoni och bredband fr.o.m december.

Vi planerar renovering av ventilationssystemet under kommande verksamhetsår.

Tomträttsavgälden kommer att öka kraftigt under kommande verksamhetsår,

Den planerade renoveringen av husens elsystem kommer att flyttas fram ca 3 år.

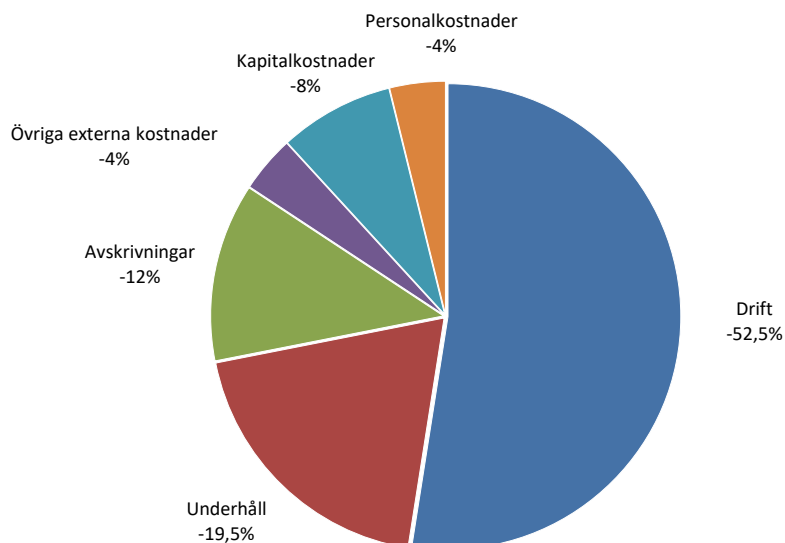
Avtal

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
- 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 tom december 2019
- Avtal med Kretsloppsnämnden
- Specialrengöringar Sverige & Klotterkonsulten AKS AB
- Cupola Brandskydd



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

