



ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Lavetten



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LAVETTEN

Org. nr: 757200–9137

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2019.07.01 - 2020.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Bostadsrättsförening Lavetten

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB BRF Lavetten är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1900:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Järnbrott 152:1, 153:1. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt där avtalen löper ut 2024. Tomträtt 758:589 är upplåten för parkeringsplatser och löper ut 2037. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 308 st. lägenheter som bostadsrätter.

Föreningen tillhandahåller
254 st p-platser för uthyrning till medlemmar, 6 st mc-platser samt 20 st gästparkeringar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Järnbrott med postadress Västra Frölunda

Totala lägenhetsytan är 22 603,1 kvm.

Totala lokalytan är 667,5 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna

Hus A: Lantmilsgatan 2-18

Hus B: Skogsmilsgatan 1-35

Hus C: Lantmilsgatan 20-30

Hus D: Lantmilsgatan 32-36

Tillkommer :

1 st lägenhet som hyresrätt på Lantmilsgatan 32

1 st hyreslokal på Lantmilsgatan 14

1 st tom lokal på Lantmilsgatan 2

1 st tom lokal på Lantmilsgatan 8

1 st tom lokal på Skogsmilsgatan 7

1 st lokal på Lantmilsgatan 14 som är styrelseexpedition.

Gästlägenheter

Föreningen äger två gästlägenheter. En mindre med tre sängplatser som varit uthyrd 75 dygn under året. En större med möjlighet till fem sängplatser samt sällskapsutrymme. Den har varit uthyrd 93 dygn. Det har varit färre uthyrningar under året beroende på Coronapandemin.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

cd

FÖRVALTNING

Föreningens avtal med HSB

Gällande Fastighetsskötsel, Drift och Teknik, Trädgårdsavtal, nytt från 2020. Förvaltning, Administration och Ekonomi har föreningen avtal med HSB Göteborg.

Övriga avtal

Städbolaget i Göteborg AB. Parkeringsbevakning Controlla AB.
Försäkring Trygg Hansa. Göteborg Energi samt Svensk NaturEnergi.
ComHem AB (TV, telefoni och bredband). Presto Brandservice.
Anticimex. Klotterjägarna. Securitas Direct. Aptus passersystem.

Avtalet med Kålltorps Trädgård AB sades upp under hösten då vi tecknade avtal med HSB för underhåll och skötsel av gårdar och intilliggande mark.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2019-07-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 699 kr/m². Parkeringsplatserna höjdes med 10 kr per plats.
Från och med den 1 juli 2020 höjdes avgiften med 1%. Ingen höjning av parkeringsplatserna.

Periodiskt planerat underhåll

Tre stycken takfläktar har bytts på Lantmilsgatan 26, Skogsmilsgatan 23 och 25
Skötsel av gårdar och övrig mark har gjorts genom planerad borttagning av sly utmed gångbanan, trädffällning vid Tunnländsgatan samt buskar som växer ohämmat i berget. Det måste göras regelbundet för att stävja ohämmad vild växtlighet, snårig skog, ökad risk för skogsbränder och otrygghet.

Träden vid Tunnländsgatan var i dåligt skick och utgjorde en fara för gångtrafikanter och bilar då de kunde fallit vid en storm.

Väsentliga löpande reparationer och utredningar efter felanmälan

Ett badrum där avloppsbrunnen gnagts sönder av råttor har utretts och totalrenoverats.

Utredningar och åtgärder p.g.a. skador efter råttor har utförts tre tillfällen.

Filmning av bottenplatta och avlopp har utförts.

En utökning med en avloppsfälla har gjorts.

En lägenhet har utretts och åtgärdats för dålig lukt.

Utredning och åtgärdande av större sprickor i ytterväggar och balkonger har utförts i sex lägenheter.

En trasig vägg i en källargång har åtgärdats.

Golv har fått bytas i en lägenhet p.g. av att underlaget gett vika.

En utredning av kalla golv ledde till att extra radiatorer har satts in i en lägenhet i markplan.

Kommande underhåll/investeringar under nästa verksamhetsår.

En förstudie av byte av el i källare och lägenheter har utförts. I studien ingår även förbättring av utebelysning, IMD,(Individuell mätning och debitering av hushållsel) laddningsstolpar för el-bilar samt elektronisk bokning till tvättstugorna. Studien har utförts av ÅF och utgör förfrågningsunderlag till upphandling. Projektledning är upphandlad från HSB med erfarenhet av tidigare el-projekt. Anbud har inkommit och kommer att avhandlas under sensommaren.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRENINGEN

Utvecklingsprojektet ombyggnad av lokaler

Årstämman biföll förslaget att bygga om föreningens lokaler till lägenheter. Projektledare med erfarenhet av större ombyggnadsprojekt har anlitats från HSB. Arkitektfirman Okidoki har fått uppdraget att färdigställa alla handlingar för bygglovsansökan. Beviljas bygglov går vi vidare med att förverkliga ombyggnadsplanerna. Tidsperspektivet är i nuläget svårt att ange beroende på när besked om bygglov kommer. Kan vi genomföra ombyggnaden kommer det innebära en värdeökning och ökade intäkter för föreningen.

Solceller

Planerna med solceller ligger längre fram i tid då det ska synkroniseras med underhåll av taken enligt underhållsplanen.

cl

Medlemsinformation

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls den 5 september 2019 med presentation och styrelsens yrkande om att införa IMD och Ombyggnad av lokaler till lägenheter. I stämman deltog 55 röstberättigade varav 5 fullmakter. David Skarin från HSB deltog för presentation av IMD. Stämman återremitterade efter röstning yrkandet om ombyggnad av lokaler då de önskade mer underlag för att ta beslut. Stämman biföll yrkandet om IMD.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/11 2019. I stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter, totalt 42 personer, enligt röstlängd. HSB:s ekonom Mattias Falkenström, Dan Henriksson från HSB, Anna Sunnerö och Nevada Myrtaj på Sunnerö Arkitekter AB presenterade förslag på ritningar för ombyggnad av lokaler.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 460 (453) medlemmar. Under året har 30 (21) lägenheter överlåtits.

Möten för nya medlemmar

På grund av Coronapandemin har inga möten med nya medlemmar kunnat hållas.

Förtroendevalda på årsstämman

Styrelse

Ulla Halvarsson	Ordförande
Anders Johander	Vice Ordförande
Sara Lostin (har avgått ur styrelsen)	Sekreterare
Ann Stålnacke	Ledamot
Rauf Nilsson	Ledamot
Petros Leventis	Ledamot
Lars Hoonk	Utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Johander och Ann Stålnacke.

Vid årsstämman avgick Aksel Falk ur styrelsen. Sara Lostin avgick ur styrelsen den 1/2 2020 på grund av att hon flyttade från föreningen.

Under året har styrelsen hållit 12 ordinarie styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen hållit ett antal avtalsmöten/arbetsmöten rörande förvaltning och drift.

Firmatecknare

Ulla Halvarsson, Anders Johander, Rauf Nilsson och Petros Leventis två i förening.

Revisor

Föreningens revisor Åke Carlsson med Thomas Eriksson som suppleant.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige

Anders Johander och Petros Leventis.

Studie- och fritidsorganisatör

Rauf Nilsson

Valberedning

Kenneth Stålnacke avgick ur valberedningen innan årsstämman.

Sofia Bringhed-Rosendahl var ensam kvar som valberedare.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	17 594	17 628	17 281	16 351	15 968
Resultat efter finansiella poster	3 626	- 1 160	1 439	3 903	672
Balansomslutning	90 229	87 319	91 985	79 086	75 597
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	699	695	692	680	664
Fond för yttre underhåll	6 872	5 445	9 090	6 591	7 071
Soliditet	23 %	19 %	19 %	21 %	17 %

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat			
	Belopp vid årets ingång	enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 854 140	0	0	1 854 140
Upplåtelseavgifter	1 147 335	0	0	1 147 335
Fond för yttre underhåll	5 445 457	0	1 426 752	6 872 209
S:a bundet eg. kapital	8 446 932	0	1 426 752	9 873 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	9 477 258	-1 160 256	-1 426 752	6 890 250
Årets resultat	-1 160 256	1 160 256	3 626 030	3 626 030
S:a ansamlad förlust	8 317 002	0	2 199 278	10 516 280
S:a eget kapital	16 763 934	0	3 626 030	20 389 964

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 1 700 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 273 248 kr.

cd

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 890 250
Årets resultat	<u>3 626 030</u>
	10 516 280

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 516 280
---------------------	------------

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.

cd

**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

Resultaträkning		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 593 996	17 628 234
Summa rörelseintäkter		17 593 996	17 628 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-9 433 494	-8 704 096
Underhållskostnader	Not 3	-273 248	-5 844 221
Övriga externa kostnader	Not 4	-624 899	-581 419
Personalkostnader	Not 5	-411 831	-411 731
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 937 187	-1 937 186
Summa rörelsekostnader		-12 680 659	-17 478 654
Rörelseresultat		4 913 338	149 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 948	5 322
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 293 256	-1 315 158
Summa finansiella poster		-1 287 308	-1 309 836
Årets resultat		3 626 030	-1 160 256

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

Byggnader och mark

Not 10 79 510 669 81 447 856

Inventarier

Not 11 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 81 072 0

79 591 741 81 447 856

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

79 592 241 81 448 356**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 -4 492 11 774

Övriga fordringar

Not 15 7 075 074 2 351 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 266 147 1 206 737

8 336 729 3 570 336

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 300 000 2 300 000

Summa omsättningstillgångar

10 636 729 5 870 336**Summa tillgångar****90 228 971 87 318 693**

62

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

Medlemsinsatser

3 001 475

3 001 475

Underhållsfond

6 872 209

5 445 457

9 873 684

8 446 932

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 890 250

9 477 258

Årets resultat

3 626 030

-1 160 256

10 516 280

8 317 002

Summa eget kapital

20 389 964**16 763 934****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

65 340 000

66 428 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 088 000

1 088 000

Leverantörsskulder

1 166 815

1 083 135

Skatteskulder

53 384

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

204 081

203 428

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 986 727

1 752 196

4 499 007

4 126 759

Summa skulder

69 839 007**70 554 759****Summa Eget kapital och skulder****90 228 971****87 318 693**

cl



Hsb Brf Lavetten 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,43%
-----------	-------

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Förväntad nyttjandeperiod är 5 år.

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.

cl



Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	15 714 024	15 558 120
Årsavgifter lokaler	77 892	154 248
Hyror	908 332	931 808
Internetavgift	691 152	691 152
Parkeringsavgifter	74 122	78 733
Försäkringsersättning	0	41 316
Ovriga intäkter	128 474	172 857
	17 593 996	17 628 234
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 333 401	2 179 009
Reparationer	1 045 848	485 690
El	383 298	348 789
Uppvärmning	1 780 605	1 956 196
Vatten	653 834	662 477
Sophämtning	232 565	219 048
Gruppavtal Internet	738 179	730 178
Ovriga avgifter	132 762	88 037
Förvaltningsarvoden	851 877	834 446
Tomträttsavgäld	936 064	936 064
Övriga driftskostnader	345 062	264 165
	9 433 494	8 704 096
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	83 750
VVS	4 975	5 246 748
Byggnad utvändigt	0	25 950
Markytor	120 875	487 773
Utrustning	147 398	0
	273 248	5 844 221
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	469 891	453 823
Medlemsavgifter	100 200	98 700
Övriga externa kostnader	54 808	28 896
	624 899	581 419
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	220 750	206 000
Sammanträdesersättningar	79 250	94 000
Revisorsarvode	7 600	7 600
Valberedning	7 500	5 000
Löner och andra ersättningar	16 125	11 500
Sociala kostnader	80 606	87 631
	411 831	411 731
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 937 187	1 937 186
	1 937 187	1 937 186
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	5 948	5 322
	5 948	5 322
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 290 949	1 311 737
Räntekostnader kortfristiga skulder	607	1 721
Övriga finansiella kostnader	1 700	1 700
	1 293 256	1 315 158
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	3 626 030	-1 160 256
Avsättning till underhållsfond	-1 700 000	-2 200 000
Disposition ur underhållsfond	273 248	5 844 221
Resultat efter underhållspåverkan	2 199 278	2 483 965

cl



Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	118 811 715	118 811 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 811 715	118 811 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 363 859	-35 426 673
Årets avskrivningar	-1 937 187	-1 937 186
Utgående avskrivningar	-39 301 046	-37 363 859
Bokfört värde byggnader	79 510 669	81 447 856
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	260 638	260 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 638	260 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-260 638	-260 638
Utgående avskrivningar	-260 638	-260 638
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	79 510 669	81 447 856
Taxeringsvärde för Järnbrott 152:1, 153:1		
Byggnad - bostäder	205 000 000	205 000 000
Byggnad - lokaler	1 711 000	1 711 000
	206 711 000	206 711 000
Mark - bostäder	179 000 000	179 000 000
Mark - lokaler	1 122 000	1 122 000
	180 122 000	180 122 000
Taxeringsvärde totalt	386 833 000	386 833 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	271 323	271 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 323	271 323
Ingående avskrivningar	-271 323	-271 323
Utgående avskrivningar	-271 323	-271 323
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	81 072 *	0
* Avser ombyggnad av lokaler		
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	-6 862	11 774
Övriga kundfordringar	2 370	0
	-4 492	11 774
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 964 165	2 215 690
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	107 909	110 031
Övrigt	3 000	3 000
	7 075 074	2 328 721
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 263 949	1 204 838
Upplupna intäkter	2 198	1 899
	1 266 147	1 206 737

cl



Org Nr: 757200-9137

Hsb Brf Lavetten i Göteborg**Noter****2020-06-30****2019-06-30****Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-07-31	3 mån	0,20%	800 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-11-30	12 mån	0,30%	1 000 000
					2 300 000

Fastränteplaceringar

2 300 0002 300 000**2 300 000****2 300 000****Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	22764608	2,52%	2023-12-28	28 135 000	340 000
SE-Banken Bolån	31464420	1,50%	2022-03-28	11 770 000	200 000
SE-Banken Bolån	33036655	1,37%	2021-03-28	7 910 000	220 000
SE-Banken Bolån	33036671	0,87%	2022-03-28	7 910 000	220 000
SE-Banken Bolån	41650729	2,53%	2027-11-28	7 203 000	108 000
SE-Banken Bolån	42154539	0,74%	2020-09-15	3 500 000	0
				66 428 000	1 088 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

65 340 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

60 988 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

68 876 000

68 876 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 088 000**1 088 000****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	107 779	103 505
Arbetsgivaravgifter	78 200	80 944
Mervärdesskatt	18 102	18 979
	204 081	203 428

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	137 166	139 069
Ovriga upplupna kostnader	353 444	253 262
Förutbetalda hyror och avgifter	1 496 117	1 359 865
	1 986 727	1 752 196

Göteborg 16/10 2020

Anders Johander

Ann Stålnacke

Lars Hoonk

Petros Leventis

Rauf Nilsson

Ulla Halvarsson

Vår revisionsberättelse har 2020-10-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lavetten i Göteborg, org.nr. 757200-9137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavetten 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lavetten 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 16/10 2020



Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Carlsson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

BILAGA TILLFÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

MÅL OCH VISIONER

Brf Lavettens styrelse har som mål att verka för att de satsningar som görs i föreningen ska inkludera alla medlemmars behov oavsett ålder och familjesituation.

Målet är att föreningen ska ha en god och säker ekonomi, fastigheterna och gårdarna ska vara i gott skick och ge en bra värdeökning. En lägenhet i Brf Lavetten ska vara attraktivt att äga och bo i. Utvecklingen av föreningen skall vara inriktad på att förbättringar sker miljövänligt och kostnadseffektivt.

ETT GOTT BOENDE

Ett tryggt och trivsamt boende, i en ekonomiskt stabil bostadsrättsförening, är viktigt för alla i Brf Lavetten. Styrelsen arbetar för att försöka skapa en trygg miljö för barnen bland annat genom bra, säkra och godkända lekplatser. Därför är det också viktigt att vi alla hjälps åt att hålla ner biltrafiken på våra gårdar.

Genom expeditionskvällar, e-post, telefonsamtal och gatuprat har styrelsen en god dialog med Lavettens medlemmar. Vi arbetar med trygghetsfrågor som innebär krav på bl.a stängda och låsta entrédörrar.

Trygghet innebär också ett många gånger "tjätigt" brandskyddsarbete med att hålla trapphus och källargångar fria för räddningspersonal och utrymning. Till trivseln hör våra gemensamma tillgångar som två gästlägenheter, bastu och hobbyrum. Styrelsen kan göra en hel del grundarbete men det riktigt goda boendet blir till när vi gemensamt tar ansvar för våra tillgångar. Ett tack till alla som bidrar i smått som stort.

ÖVRIG INFORMATION

Cykelgarage utomhus

Efter en noggrann utredning valde styrelsen att anlägga särskilda platser med nya cykelställ och stolpar utomhus. Garage visade sig vara för kostbart. HSB trädgård anlätades för markarbete och asfaltering. Två anbud lämnades på arbetet.

En cykelrensning gjordes också under våren av cyklar inomhus och utomhus. Det finns möjlighet att återfå sin cykel då de förvaras i sex månader.

Gratis Loppis.

Några medlemmar tog ett trevligt initiativ att starta en butik där medlemmar kan lämna in böcker, leksaker, prylar mm de inte längre har bruk för. Där kan andra medlemmar komma och hämta saker de behöver. Det är helt kostnadsfritt. Gruppen som startade det hela har arbetat med att planera och iordningställa lokalen. De har städad, målat och gjort inköp. Tyvärr kom Coronapandemin emellan så öppnandet av butiken har fått skjutas upp tills vidare.

Flaggstång

Till advent kom flaggstången upp med ljusslinga i. Den ersatte julgranen. Två medlemmar har varit behjälpliga att hissa flaggan vid flaggdagar.