



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Lavetten



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-9137

Styrelsen för Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Org.nr: 757200-9137

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

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 och som förnyades år 2017. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 308 st lägenheter som bostadsrätter.

Dessutom finns i föreningen:

1 lägenhet som hyresrätt

3 st. uthyrda lokaler

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 2

1 st hyreslokal på Lantmilsgatan 14

1 st hyreslokal på Lantmilsgatan 8

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Årsredovisningen är upprättad i SEK.



Gästlägenheter

Föreningen äger två gästlägenheter. En mindre med tre sängplatser som varit uthyrd 133 dygn under året. En större med möjlighet till fem sängplatser samt sällskapsutrymme. Den har varit uthyrd 138 dygn.

Förvaltning

Föreningens avtal med HSB

Gällande Fastighetsskötsel, Drift och Teknik, 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. Kålltorps Trädgård AB
Anticimex. Klotterjägarna. Securitas Direct. Aptus passersystem.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-07-01 med 1,5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 695 kr/m². Från och med den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 1 % och alla parkeringsplatser med 10 kr per plats.

Omförhandling av avtal

Avtalet för fastighetsskötsel med HSB och Städbolaget i Göteborg har omförhandlats. Båda avtalen har en löptid på två år med en uppsägningstid på sex månader.

Periodiskt planerat underhåll

Ny asfalt har anlagts på gården Skogsmilsgatan 7 - 35.
Två dagvattenbrunnar byttes ut och ersattes med nya.

Värmekulvertar och Primäranslutning

Föreningen har avtalat primäranslutning av fjärrvärmen till Göteborgs Energi och har därmed inget underhållsansvar för värmekulvertarna. Arbetet med detta har pågått hela hösten och försommaren. Nya värmerör har grävts ner i marken mellan fastigheterna och en ny extra undercentral har installerats. Föreningen ansvarar nu för underhåll av endast den utrustning som finns i fastigheterna.

Väsentliga löpande reparationer och utredningar efter felanmälan

Underliggande Tak vid passagen Skogsmilsgatan 29 har bytts ut pg. av kyla och drag som påverkar intilliggande lägenhet. Utredningar och åtgärder pg. av upplevd kyla och drag från golv och väggar har gjorts i några lägenheter. Reparation av större sprickor i ytterväggar har utförts. Elslutsblecken har fått bytas ut på ett flertal entrédörrar då de kortslutits. Trapporna från Lantmilsgatan upp till A-huset har lagats då de var i dåligt skick och nära att rasa. Lekplatserna har gjorts i ordning utifrån besiktningsanmärkningar.

Kommande underhåll/investeringar under nästa verksamhetsår.

Byte av el i källare och lägenheter planeras. Under hösten sker en förstudie av omfattningen och hur medlemmar har möjlighet att göra tillval. Därefter görs ett förfrågningsunderlag som utgör underlag för en upphandling.

Förväntad framtida utveckling av föreningen

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med att utreda hur vi kan utveckla Lavetten för miljövänligare och kostnadseffektiva lösningar på energiområdet. Ett utredningsarbete har även gjorts för ett bättre och effektivare utnyttjande av föreningens lokaler.

IMD-El analys, Solceller, Laddningsstolpar

Inför kommande byte av el i lägenheter och källare enligt underhållsplanen har styrelsen med stöd av konsulter från HSB utrett möjligheterna till genomförande av IMD-El, (Individuell mätning och debitering). En förstudie om framtida investering i solceller har även gjorts. Vi har även tittat på installation av laddningsstolpar på parkeringen

Planering och utveckling av föreningens lokaler

Styrelsen har i samarbete med fastighetsutvecklare från HSB gjort en översyn av tomma och uthyrda lokaler. Det finns tre lokaler varav en står tom sedan länge och två är uppsagda. Styrelsen ser nyttan med att ytterligare utreda möjlighet att bygga om lokalerna till lägenheter.

Styrelsen beslutade att genomföra en extra Föreningsstämma i september 2019, före ordinarie Årsstämma i november 2019 för att presentera förslagen och få ett beslut om hur vi kan gå vidare. 

Medlemsinformation

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/11 2018. I stämman deltog 34 röstberättigade, 3 med fullmakt och totalt 39 personer närvarade enligt röstlängd.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 453 medlemmar. Under året har 21 lägenheter överlåtits. Ett möte för nya medlemmar har hållits.

Förtroendevalda

Styrelse

Ulla Halvarsson	ordförande
Anders Johander	vice ordförande
Sara Lostin	protokollförare
Ann Stålnacke	ledamot
Frank Lund	ledamot
Aksel Falk	ledamot
Rauf Nilsson	ledamot
Lars Hoonk	utsedd av HSB Göteborg

Frank Lund har avgått ur styrelsen då han flyttat från föreningen.

Vid kommande årsmöte går mandatperioden ut för Aksel falk, Ulla Halvarsson och Rauf Nilsson. 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, Ann Stålnacke och Sara Lostin två i förening.

Revisor

Föreningens revisor Åke Carlsson med Thomas Eriksson som suppleant.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige

Anders Johander och Rauf Nilsson.

Studie- och fritidsorganisatör

Ann Stålnacke och Frank Lund.

Valberedning

Kenneth Stålnacke och Sofia Bringhed-Rosendahl

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	17 628	17 281	16 351	15 968	15 549
Resultat efter finansiella poster	- 1 160	1 439	3 903	672	2 968
Balansomslutning	87 319	91 985	79 086	75 597	75 493
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	695	692	680	664	645
Fond för yttre underhåll	5 445	9 090	6 591	7 071	5 113
Soliditet	19 %	19 %	21 %	17 %	16 %

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 001 475			3 001 475
Fond för yttre underhåll	9 089 678		-3 644 221	5 445 457
S:a bundet eget kapital	12 091 153	0	-3 644 221	8 446 932
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 393 870	1 439 167	3 644 221	9 477 258
Årets resultat	1 439 167	-1 439 167	-1 160 256	-1 160 256
S:a ansamlad vinst/förlust	5 833 037	0	2 483 965	8 317 002
S:a eget kapital	17 924 190	0	-1 160 256	16 763 934

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 2 200 000 kr samt en disposition med 5 844 221 kr som motsvarar årets underhåll.

EP

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	9 477 258
Årets resultat	<u>-1 160 256</u>
	8 317 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 317 002
---------------------	-----------

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.

EP

**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	17 628 234	17 280 818
Summa rörelseintäkter		17 628 234	17 280 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 704 096	-8 519 377
Underhållskostnader	Not 3	-5 844 221	-2 816 715
Övriga externa kostnader	Not 4	-581 419	-558 476
Personalkostnader	Not 5	-411 731	-413 677
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 937 186	-2 236 627
Summa rörelsekostnader		-17 478 654	-14 544 872
Rörelseresultat		149 580	2 735 946
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 322	6 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 315 158	-1 302 996
Summa finansiella poster		-1 309 836	-1 296 779
Årets resultat		-1 160 256	1 439 167

**Hsb Brf Lavetten i Göteborg****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 81 447 856 83 385 042

Inventarier

Not 11 0 0

81 447 856 83 385 042

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

81 448 356 83 385 542**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 11 774 1 252

Skattefordringar

23 104 49 094

Övriga fordringar

Not 14 2 328 721 5 006 435

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 1 206 737 1 243 107

3 570 336 6 299 888

Kortfristiga placeringar

Not 16 2 300 000 2 300 000

Summa omsättningstillgångar

5 870 336 8 599 888**Summa tillgångar****87 318 693 91 985 430**



Org Nr: 757200-9137

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

Medlemsinsatser

3 001 475

3 001 475

Underhållsfond

5 445 457

9 089 678

8 446 932

12 091 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 477 258

4 393 870

Årets resultat

-1 160 256

1 439 167

8 317 002

5 833 037

Summa eget kapital

16 763 934**17 924 190****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

66 428 000

67 516 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

1 088 000

1 088 000

Leverantörsskulder

1 083 135

3 353 265

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

203 428

230 834

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 752 196

1 873 142

4 126 759

6 545 241

Summa skulder

70 554 759**74 061 241****Summa Eget kapital och skulder****87 318 693****91 985 430**



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 1,75%

Intäktsredovisning

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

Inventarier

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

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.

EP



Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 712 368	15 637 572
Hyror	931 808	967 216
Internetavgift	691 152	293 439
Parkeringsavgifter	78 733	86 302
Försäkringsersättning	41 316	98 333
Övriga intäkter	172 857	197 956
	17 628 234	17 280 818
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 179 009	2 152 555
Reparationer	485 690	509 008
El	348 789	400 787
Uppvärmning	1 956 196	2 136 901
Vatten	662 477	589 057
Sophämtning	219 048	186 229
Gruppavtal internet	730 178	470 913
Övriga avgifter	88 037	85 076
Förvaltningsarvoden	834 446	858 714
Tomträttsavgäld	936 064	900 074
Övriga driftskostnader	264 165	230 064
	8 704 097	8 519 377
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	83 750	0
VVS	5 246 748	43 200
Byggnad utvändigt	25 950	2 538 110
Markytor	487 773	235 405
	5 844 221	2 816 715
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	453 823	427 833
Medlemsavgifter	98 700	98 700
Övriga externa kostnader	28 896	31 943
	581 419	558 476
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	206 000	202 250
Sammanträdesersättningar	94 000	94 500
Revisorsarvode	7 600	7 600
Valberedning	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	11 500	18 497
Sociala kostnader	87 631	85 830
	411 731	413 677
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 937 186	2 236 627
	1 937 186	2 236 627
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	5 322	6 217
	5 322	6 217
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 311 737	1 248 801
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 721	0
Övriga finansiella kostnader	1 700	54 195
	1 315 158	1 302 996
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 160 256	1 439 167
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 200 000	-2 200 000
Förslag till disposition underhållsfond	5 844 221	2 816 715
Resultat efter underhållspåverkan	2 483 965	2 055 882



Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30			
Not 10	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde	118 811 715	98 680 482			
	Årets investeringar	0	21 844 965			
	Utrangering	0	-1 713 732			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 811 715	118 811 715			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 426 673	-34 903 778			
	Årets avskrivningar	-1 937 186	-2 236 627			
	Utrangering	0	1 713 732			
	Utgående avskrivningar	-37 363 859	-35 426 673			
	Bokfört värde byggnader	81 447 856	83 385 042			
	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	81 447 856	83 385 042			
	Taxeringsvärde för Järnbrott 152:1, 153:1					
	Byggnad - bostäder	205 000 000	169 000 000			
	Byggnad - lokaler	1 711 000	546 000			
		206 711 000	169 546 000			
	Mark - bostäder	179 000 000	96 200 000			
	Mark - lokaler	1 122 000	924 000			
		180 122 000	97 124 000			
	Taxeringsvärde totalt	386 833 000	266 670 000			
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	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13	Kundfordringar					
	Hyses och avgiftsfordringar	11 774	1 252			
	Övriga kundfordringar	0	0			
		11 774	1 252			
Not 14	Övriga fordringar					
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 215 690	4 899 142			
	Skattekonto	110 031	104 293			
	Övrigt	3 000	3 000			
		2 328 721	5 006 435			
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 204 838	1 142 984			
	Upplupna intäkter	1 899	100 123			
		1 206 737	1 243 107			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg	2019-05-01	2019-07-31	3 mån	0,20%	800 000
	HSB Göteborg	2019-05-01	2019-07-31	3 mån	0,20%	500 000
	HSB Göteborg	2018-11-30	2019-11-30	12 mån	0,25%	1 000 000
						2 300 000
	Fastränteplaceringar				2 300 000	2 300 000
					2 300 000	2 300 000



Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter		2019-06-30	2018-06-30		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	22764608	2,52%	2023-12-28	28 475 000	340 000
SE-Banken Bolån	31464420	1,50%	2022-03-28	11 970 000	200 000
SE-Banken Bolån	33036655	1,37%	2021-03-28	8 130 000	220 000
SE-Banken Bolån	33036671	1,04%	2020-03-28	8 130 000	220 000
SE-Banken Bolån	41650729	2,53%	2027-11-28	7 311 000	108 000
SE-Banken Bolån	42154539	0,62%	2021-04-28	3 500 000	0
				67 516 000	1 088 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 428 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 076 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				68 876 000	68 876 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 088 000	1 088 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				103 505	110 504
Arbetsgivaravgifter				80 944	84 624
Mervärdesskatt				18 979	21 618
Övriga kortfristiga skulder				0	14 088
				203 428	230 834
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				139 069	140 880
Övriga upplupna kostnader				253 262	284 770
Förutbetalda hyror och avgifter				1 359 865	1 447 492
				1 752 196	1 873 142

Göteborg 7/10 2019

Akse Falk
Anders Johander
Ann Stålnacke
Frank Lund
Lars Hoonk
Rauf Nilsson
Sara Löstin
Ulla Halvarsson

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

Åke Carlsson
Av föreningen vald revisor
Emil Persson
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 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. Revisornas 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 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 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.

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 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 ledamöters 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 10/10 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Åke Carlsson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE (BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN)

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 ska vara i gott skick med en bra värdeökning. En lägenhet i Brf Lavetten ska vara attraktivt att äga och bo i. Utvecklingen av föreningen skall vara inriktad på att förbättra enligt miljövänliga och kostnadseffektiva lösningar. Energi är en stor del i detta där vi tror att bl. annat solceller spelar en viktig framtida roll.

ETT GOTT BOENDE

Ett tryggt och trivsamt boende, i en ekonomiskt stabil bostadsrättsförening, är viktigt för våra medlemmar i Brf Lavetten. Styrelsen arbetar för detta. Många barnfamiljer har flyttat in i området. Vi försöker 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.

De åtgärder som vidtas för fastigheterna skall främja låga energi- och driftskostnader samt bidra till en god inom- och utomhusmiljö.

Genom expeditivskvällar, mejl, telefonsamtal och gatuprat har styrelsen en god dialog med våra 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 trivselen 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

Uppföljning av motioner och stämmobeslut

Trädgårdsgrupp

En trädgårdsgrupp har bildats och består av åtta medlemmar. Gruppen har haft ett gemensamt intresse för odling. Pallkragar med tillbehör har köpts in och placerats vid gaveln på B-huset Skogsmilsgatan 1 och vid D-huset Lantmilsgatan 32. Två nya grillar till A-gården har köpts in.

Cykelgarage utomhus

Arbetet med utredning av lämpliga garage, placering och kostnader har pågått hela våren och försommaren. Styrelsen räknar med att ta beslut under hösten 2019

Utredning om flyttning av återvinningsstationen

Svaret från kommunen blev att vi riskerar att stationen tas bort. Motionären valde att själv gå vidare och utreda frågan.

Rättproblem

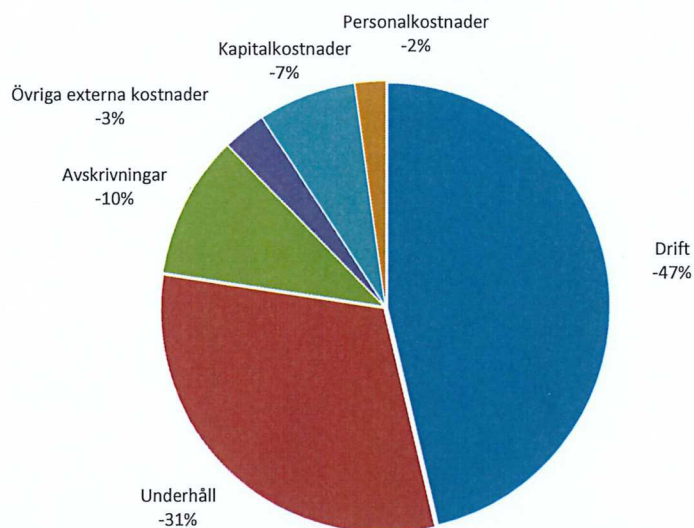
Under en period fick vi ökat problem med rättor ovan mark. De tog sig bl. a. in i avloppen till en lägenhet. Vi tror att det beror på den intensiva nybyggnationen nere i Flatås.

Andrahandsuthyrning

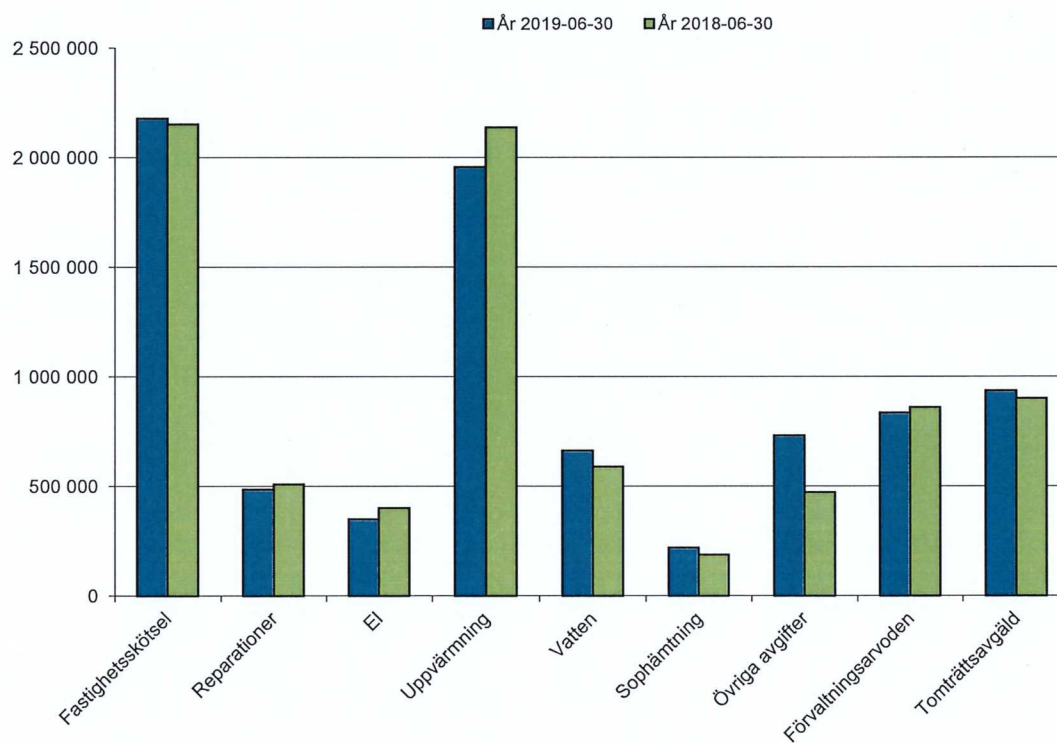
En familj valde att pröva styrelsens avslag om förlängd uthyrning i andra hand i hyresnämnden. Avslaget grundade sig på att familjen hyrt ut lägenheten under flera år med undantag på ett år. Hyresnämnden valde att döma enligt styrelsens beslut att avslå fortsatt uthyrning.



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Styrelsens förslag till arvode och övriga ersättningar

Verksamhetsåret 2019-2020

Styrelsen föreslår stämman att besluta enligt följande:

Bibehållen fast ersättning med 300 000 kr för helår.

Denna summa skall täcka styrelsens fasta arvode, protokollförda möten och expeditionstider.

Ersättningar utöver som inte omfattas av den fasta summan på 300 000 kr

Extra uppgifter som inte ligger inom det egentliga styrelseuppdraget ersätts med 125 kr/timme.

Förlorad arbetsinkomst ersätts per timme.

Medlemmar som utför begärda tjänster för föreningen ersätts med 125 kr/timme.

Revisorsarvode: 7600 kr per år

Valberedning: 2500 kr/år och person