



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Herbert



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

**Herbert i Göteborg**

Org. nr: 716443-9619

**får härmed avge årsredovisning för föreningens**

**verksamhet under räkenskapsåret**

**2018.01.01 - 2018.12.31** *MR*

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Herbert i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Haga 27:3 och 27:8 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 70 st lägenheter och 11 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 5 563 kvm.

Totala lokalytan är 662 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Haga Östergata 17-21, Husargatan 9-15, Haga Nygata 18-22 och Skolgatan 10-12.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar\_

Föreningens 70 st bostäder fördelar sig enligt följande:

|               |
|---------------|
| 1 st 1 r o k  |
| 26 st 2 r o k |
| 34 st 3 r o k |
| 9 st 4 r o k  |

Årsredovisningen är upprättad i SEK.





## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade. Avgifterna uppgår i genomsnitt till 460 kr/m<sup>2</sup> för de bostadsrätter som gjort kapitaltillskott samt 850 kr/m<sup>2</sup> för de bostadsrätter som ej gjort kapitaltillskott. Avgifterna lämnades oförändrade efter räkenskapsåret.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts...

- Föreningen har i samarbete med grannföreningarna Herkules och Ada genomfört underhållsspoling av alla avloppsledningar.
- Föreningen har efter den tidigare kartläggningen av tak åtgärdat huvuddelen av dessa. Kvarstår taket med adress Haga Östergata 19.
- Föreningen har antagit nya stadgar med avseende på de lagändringar som tillkom 2016-07-01. Kravet var att dessa skulle vara antagna senast 2018-06-30. MT

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/4 2018. I stämman deltog 22 medlemmar.

Föreningen hade vid årets vid årets slut 105 (106) medlemmar.

Under året har 2 lägenheter överlåtits via bodelning.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Bo Apler           | ordförande             |
| Peter Dallendörfer | vice ordförande        |
| Elisabeth Ericsson | sekreterare            |
| Lars Brask         | ledamot                |
| Carina Lindén      | ledamot                |
| Johan Osbeck       | ledamot                |
| Dan Henriksson     | utsedd av HSB-förening |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma  
är: Peter Dallendörfer, Johan Osbeck och Elisabeth Ericsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Apler, Peter Dallendörfer, Elisabeth Ericsson och Lars Brask, två i förening.

Revisorer har varit Björn Forsman med Erik Åkerlund  
som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund  
utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Bo Apler i egenskap av ordförande.

Valberedningen utgjordes av Peter Magnusson och Bo Göransson valda av stämman. 

**FLERÅRSÖVERSIKT**

| tkr                                                           | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                               | 4 813  | 4 754  | 5 112  | 5 191  | 5 420  |
| Resultat efter finansiella poster                             | -556   | 189    | -690   | 643    | -1 013 |
| Balansomslutning                                              | 70 287 | 71 276 | 71 661 | 73 012 | 73 074 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm (kapitaltillskott)    | 460    | 460    | 453    | 453    | 453    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm (ej kapitaltillskott) | 850    | 850    | 894    | 894    | 894    |
| Underhållsfond                                                | 778    | 367    | 738    | 0      | 255    |
| Soliditet i %                                                 | 83     | 82     | 81     | 81     | 79     |

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

|                                   | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut | Förändring under året | Belopp vid årets utgång |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                         |                                                             |                       |                         |
| Inbetalda insatser                | 16 041 130              | 0                                                           | 0                     | 16 041 130              |
| Kapitaltillskott                  | 36 450 251              | 0                                                           | 0                     | 36 450 251              |
| Upplåtelseavgifter                | 4 438 072               | 0                                                           | 0                     | 4 438 072               |
| Fond för yttre underhåll          | 367 437                 | 410 128                                                     |                       | 777 565                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>57 296 890</b>       | <b>410 128</b>                                              | <b>0</b>              | <b>57 707 018</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                         |                                                             |                       |                         |
| Balanserat resultat               | 1 071 338               | -221 406                                                    |                       | 849 932                 |
| Årets resultat                    | 188 722                 | -188 722                                                    | -555 509              | -555 509                |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>1 260 060</b>        | <b>-410 128</b>                                             | <b>-555 509</b>       | <b>294 423</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>58 556 950</b>       | <b>0</b>                                                    | <b>-555 509</b>       | <b>58 001 441</b>       |

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet under 2008 eller efterföljande årsskiftet då möjlighet funnits har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för räntebidrag samt amorteringar.

18

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs varje budget och vid varje bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott skall hanteras.

Styrelsen avser att hålla årsavgiften på en konstant nivå. Överskott på Kapital kommer därför att amorteras. Under år med en lägre räntenivå kommer större amorteringar att göras samt under år med en högre räntenivå kommer mindre amorteringar att göras.

## RESULTATDISPOSITION

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 849 932         |
| Årets resultat      | <u>-555 509</u> |
|                     | 294 423         |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Disposition ur underhållsfond  | -1 299 177     |
| Avsättning till underhållsfond | 1 000 000      |
| Balanserat resultat            | <u>593 600</u> |
|                                | 294 423        |

m

**Hsbs Brf Herbert i Göteborg**

|                                                |       | <b>2018-01-01</b> | <b>2017-01-01</b> |
|------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                |       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                         |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1 | 4 813 418         | 4 754 430         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |       | <b>4 813 418</b>  | <b>4 754 430</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 2 | -2 823 820        | -2 448 523        |
| Underhållskostnader                            | Not 3 | -1 299 177        | -589 872          |
| Övriga externa kostnader                       | Not 4 | -253 453          | -269 106          |
| Personalkostnader                              | Not 5 | -189 261          | -183 889          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -739 198          | -739 198          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |       | <b>-5 304 909</b> | <b>-4 230 587</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |       | <b>-491 491</b>   | <b>523 842</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                      |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 7 | 710               | 1 314             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 8 | -64 728           | -336 434          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |       | <b>-64 018</b>    | <b>-335 120</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          |       | <b>-555 509</b>   | <b>188 722</b>    |

m



**Hsbs Brf Herbert i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 68 119 735 68 846 240

Inventarier

Not 11 105 536 118 229

68 225 271 68 964 469

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**68 225 771****68 964 969****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 1 225 1 232

Övriga fordringar

Not 14 1 539 296 1 812 381

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 520 570 497 427

2 061 091 2 311 040

Summa omsättningstillgångar

**2 061 091****2 311 040****Summa tillgångar****70 286 862****71 276 009**

m

**Hsbs Brf Herbert i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

56 929 453

56 929 453

Underhållsfond

777 565

367 437

57 707 018

57 296 890

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

849 932

1 071 338

Årets resultat

-555 509

188 722

294 423

1 260 060

Summa eget kapital

**58 001 441****58 556 950****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

10 455 000

11 355 000

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

407 014

438 282

Skatteskulder

3 284

22 291

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

208 806

195 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 211 317

707 716

1 830 421

1 364 059

Summa skulder

**12 285 421****12 719 059****Summa Eget kapital och skulder****70 286 862****71 276 009** *mr*



## **Hsbs Brf Herbert 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 120 år.

Enhetsmätning el samt vatten skrivs av enligt rak plan på 20 år.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 10-20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Extra insatser**

Föreningen gav 2008 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra en extra insats. Den extra insatsen användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen. Vid årsskiftet 2009/2010, 2014/2015 samt 2015/2016 gavs ytterligare möjlighet för de medlemmar som inte gjort extra insats att göra detta.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader samt ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

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

#### **Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 30 291 204 kr.

#### **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.

*nr*



## Hsbs Brf Herbert i Göteborg

| Noter        |                                           | 2018-01-01       | 2017-01-01       |
|--------------|-------------------------------------------|------------------|------------------|
|              |                                           | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                    |                  |                  |
|              | Årsavgifter drift                         | 1 827 852        | 1 827 852        |
|              | Årsavgifter kapital                       | 956 688          | 956 688          |
|              | Hyrer                                     | 1 406 388        | 1 357 676        |
|              | Gästlägenhet                              | 61 100           | 71 700           |
|              | Utdebiterade elavgifter                   | 265 836          | 257 959          |
|              | Utdebiterade avgifter varm och kallvatten | 247 758          | 234 940          |
|              | Övriga intäkter                           | 47 796           | 47 615           |
|              |                                           | <b>4 813 418</b> | <b>4 754 430</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>Driftskostnader</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård           | 398 793          | 412 570          |
|              | Reparationer                              | 360 959          | 242 575          |
|              | El                                        | 433 202          | 341 722          |
|              | Uppvärmning                               | 490 722          | 449 817          |
|              | Vatten                                    | 180 864          | 156 216          |
|              | Sophämtning                               | 279 235          | 253 936          |
|              | Övriga avgifter                           | 96 778           | 93 421           |
|              | Förvaltningsarvoden                       | 243 127          | 232 247          |
|              | Bredband                                  | 162 879          | 112 793          |
|              | Övriga driftskostnader                    | 177 261          | 153 226          |
|              |                                           | <b>2 823 820</b> | <b>2 448 523</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>Underhållskostnader</b>                |                  |                  |
|              | Byggnad invändigt                         | 0                | 437 474          |
|              | VVS                                       | 233 147          | 46 961           |
|              | El och tele                               | 0                | 11 721           |
|              | Byggnad utvändigt                         | 1 066 030        | 29 963           |
|              | Markytor                                  | 0                | 63 021           |
|              | Utrustning                                | 0                | 732              |
|              |                                           | <b>1 299 177</b> | <b>589 872</b>   |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>           |                  |                  |
|              | Fastighetsskatt                           | 190 350          | 188 810          |
|              | Medlemsavgifter                           | 27 000           | 34 843           |
|              | Övriga externa kostnader                  | 36 103           | 45 453           |
|              |                                           | <b>253 453</b>   | <b>269 106</b>   |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader</b>                  |                  |                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                    |                  |                  |
|              | Styrelsearvode                            | 128 998          | 125 056          |
|              | Revisorsarvode                            | 3 000            | 3 000            |
|              | Löner och andra ersättningar              | 16 006           | 16 426           |
|              | Sociala kostnader                         | 41 257           | 39 407           |
|              |                                           | <b>189 261</b>   | <b>183 889</b>   |

m



## Hsbs Brf Herbert i Göteborg

| Noter                                                     | 2018-01-01      | 2017-01-01      |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                           | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
| <b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                 |                 |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 726 505         | 726 505         |
| Inventarier                                               | 12 693          | 12 693          |
|                                                           | <b>739 198</b>  | <b>739 198</b>  |
| <b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                 |                 |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 0               | 2               |
| Övriga ränteintäkter                                      | 710             | 1 312           |
|                                                           | <b>710</b>      | <b>1 314</b>    |
| <b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                 |                 |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 64 428          | 336 434         |
| Räntekostnader kortfristiga skulder                       | 180             | 0               |
| Övriga finansiella kostnader                              | 120             | 0               |
|                                                           | <b>64 728</b>   | <b>336 434</b>  |
| <b>Not 9 Årets resultat</b>                               |                 |                 |
| Redovisat resultat                                        | <b>-555 509</b> | <b>188 722</b>  |
| Förslag till avsättning underhållsfond                    | -1 000 000      | -1 000 000      |
| Förslag till disposition underhållsfond                   | 1 299 177       | 589 872         |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | <b>-256 332</b> | <b>-221 406</b> |
| <b>Varav hänförligt till andel kapital</b>                |                 |                 |
| Årsavgift kapital                                         | 956 688         | 956 688         |
| Räntekostnader                                            | -64 667         | -336 434        |
| Amortering                                                | -900 000        | -645 000        |
| Överskott (+), underskott (-)*                            | -7 979          | -24 746         |
| <b>Varav hänförligt till andel drift</b>                  |                 |                 |
| Intäkter                                                  | 3 857 440       | 3 799 056       |
| Kostnader                                                 | -4 565 833      | -3 491 390      |
| Netto avsättning/disposition underhållsfond               | 299 177         | -410 128        |
| Avskrivningar                                             | -30 183         | -30 183         |
| Överskott (+), underskott (-)                             | -439 399        | -132 645        |

\*Det ackumulerat överskottet i kapital uppgår till 1 574 kronor(9 553 kronor) och kommer amorteras kommande år.

m



**Hsbs Brf Herbert i Göteborg**

| <b>Noter</b>                                         | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 10 Byggnader och mark</b>                     |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 83 021 959        | 83 021 959        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 83 021 959        | 83 021 959        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -8 981 719        | -8 255 214        |
| Årets avskrivningar                                  | -726 505          | -726 505          |
| Utgående avskrivningar                               | -9 708 224        | -8 981 719        |
| Ingående ackumulerade nedskrivningar                 | -9 275 000        | -9 275 000        |
| Utgående nedskrivningar                              | -9 275 000        | -9 275 000        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>64 038 735</b> | <b>64 765 240</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>4 081 000</b>  | <b>4 081 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>68 119 735</b> | <b>68 846 240</b> |
| Taxeringsvärde för Haga 27:3 samt 27:8               |                   |                   |
| Byggnad - bostäder                                   | 64 400 000        | 64 400 000        |
| Byggnad - lokaler                                    | 7 978 000         | 7 978 000         |
|                                                      | 72 378 000        | 72 378 000        |
| Mark - bostäder                                      | 88 800 000        | 88 800 000        |
| Mark - lokaler                                       | 1 698 000         | 1 698 000         |
|                                                      | 90 498 000        | 90 498 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 162 876 000       | 162 876 000       |
| <b>Not 11 Inventarier</b>                            |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 291 941           | 165 019           |
| Årets investeringar                                  | 0                 | 126 922           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 291 941           | 291 941           |
| Ingående avskrivningar                               | -173 712          | -161 019          |
| Årets avskrivningar                                  | -12 693           | -12 693           |
| Utgående avskrivningar                               | -186 405          | -173 712          |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>105 536</b>    | <b>118 229</b>    |
| <b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                       | 500               | 500               |

**Hsbs Brf Herbert i Göteborg**

| Noter                                                               | 2018-12-31       | 2017-12-31       |            |            |                         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 13 Kundfordringar</b>                                        |                  |                  |            |            |                         |
| Hyres och avgiftsfordringar                                         | 1 225            | 1 232            |            |            |                         |
|                                                                     | <b>1 225</b>     | <b>1 232</b>     |            |            |                         |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                                     |                  |                  |            |            |                         |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                | 1 537 859        | 1 796 051        |            |            |                         |
| Skattekonto                                                         | 811              | 2 522            |            |            |                         |
| Övrigt                                                              | 626              | 13 808           |            |            |                         |
|                                                                     | <b>1 539 296</b> | <b>1 812 381</b> |            |            |                         |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>          |                  |                  |            |            |                         |
| Förutbetalda kostnader                                              | 283 489          | 280 033          |            |            |                         |
| Upplupna intäkter                                                   | 237 081          | 217 394          |            |            |                         |
|                                                                     | <b>520 570</b>   | <b>497 427</b>   |            |            |                         |
| <b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>              |                  |                  |            |            |                         |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| SE-Banken Bolån                                                     | 42800708         | 0,75%            | 2019-12-28 | 10 455 000 | 0                       |
|                                                                     |                  |                  |            | 10 455 000 | 0                       |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                  |                  |            |            | <b>10 455 000</b>       |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                  |                  |            |            | 10 455 000              |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                          |                  |                  |            |            |                         |
| Fastighetsinteckningar                                              |                  |                  |            | 70 589 000 | 70 589 000              |
| varav frigjorda i ägararkivet pantbrevssystemet                     |                  |                  |            | 17 373 000 | 17 373 000              |

m



## Hsbs Brf Herbert i Göteborg

| Noter                                                      | 2018-12-31       | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                  |                |
| Mervärdesskatt                                             | 87 549           | 72 413         |
| Ovriga kortfristiga skulder                                | 121 257          | 123 357        |
|                                                            | <b>208 806</b>   | <b>195 770</b> |
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 6 207            | 3 134          |
| Ovriga upplupna kostnader                                  | 808 439          | 329 233        |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 396 671          | 375 349        |
| Ovriga förutbetalda intäkter                               | 0                | 0              |
|                                                            | <b>1 211 317</b> | <b>707 716</b> |
| <b>Not 19 Övriga noter-Eventualförpliktelser</b>           |                  |                |
| Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.                  | <b>530 192</b>   | <b>596 466</b> |

Göteborg 6/3 2019

Bo Apler

Carina Lindén

Dan Henriksson

Elisabeth Ericson

Johan Osbeck

Lars Brask

Peter Dallendörfer

Vår revisionsberättelse har 19-03-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

Björn Forsman  
Av föreningen vald revisor  
Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Herbert i Göteborg, org.nr. 716443-9619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Herbert i Göteborg för år 2018.

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 31 december 2018 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. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

mr

## 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 Herbert i Göteborg för år 2018 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:

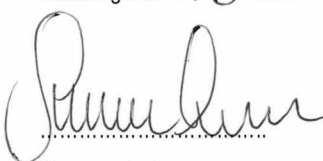
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 14/3 2019



Susanne Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Björn Forsman  
Av föreningen vald revisor