



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Otterhällan



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716409-4828

Styrelsen för Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Org.nr: 716409-4828

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Otterhällan i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

De som bäst utformar, vårdar och förvaltar ett bostadsområde, är de som själva äger och lever i bostäderna. Vi i styrelsen vill kalla detta för Det goda boendet, vilket är en kombination av goda bostäder, välskötta hus, trygg ekonomi och god boendegemenskap. Detta anser styrelsen bör vara föreningens mål och vision för föreningens verksamhet.

Föreningen äger byggnaden Inom Vallgraven 62:12. Byggnaden innehåller 110 lägenheter samt föreningslokal. Lägenhetsytan omfattar 7800 kvm.

Marken där byggnaden är belägen på, är upplåten med tomträtt. Avtalet löpte ut i februari 2019. Då tomträttsavgälden styrs av gällande taxeringsvärden och den av Göteborgs kommun år 2006 beslutade räntenivån, kommer då en ny avgäldsperiod inträder, de senaste årens ökningar av taxeringsvärdena kombinerat med kommunens ovilja att beakta realränteutvecklingen sedan 2006, att innebära en höjning av nuvarande avgäld. För brf Otterhällans del innebär det en drygt tre gånger så hög nivå jämfört med den nuvarande. Styrelsen har efter rekommendation från HSB Göteborg valt att inte godta Göteborgs stads erbjudande om ny tomträttsavgäld från februari 2019. Göteborgs stad har som följd därav lämnat in en stämningsansökan mot BRF Otterhällan till Mark och Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. Huvudförhandling är planerad till den 8 november 2019.

I källarplan finns garage med 44 platser. I fastigheten finns också tvättstuga med sex tvättmaskiner samt mangelrum med kallmangel. Föreningen har miljöanpassat sin sopsortering.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Norra Liden 25-35.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har ingen höjning av avgifterna skett. Därmed har dessa i genomsnitt varit som under föregående räkenskapsår, 763 kr/m². ¹⁾

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3% och uppgår i genomsnitt till 786 kr/m²..

Under året 2018/2019 har diverse arbeten utförts. Bland annat har fasad- och takbesiktningar, balkongarbete och en punktlagning på tätskiktet ovan garaget takbjälklag gjorts.

Underhållsplanen som sträcker sig 30 år framåt i tiden går regelbundet igenom för att stämma av planerade och genomförda åtgärder.

Under året har sedvanliga reparationer och målningsarbeten gjorts.

Det har inte gjorts några investeringar under året.

Ett stort arbete är behov av omläggning av ytan utomhus, som utgör tak till garaget. Fastighetens tak kräver också en del åtgärder.

Styrelsen arbetar med underhållet i enlighet med en antagen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i tiden. I denna plan har lagts in alla förväntade underhållsåtgärder med beräknade kostnader. Avsättningen till fonden för yttre underhåll grundas på denna plan.

Uppenbart är att fastigheten står inför mer omfattande underhållsarbeten än tidigare på grund av ålder. Medel för detta underhåll är inkluderad i avgiften. Ekonomin i övrigt kan vara svår att förutse beroende på framtida inflation, ränteutveckling, taxe- och regelförändringar m.m. Stor osäkerhet är den s.k. tomträttsavgälden – nuvarande avtal gick ut 2019 – och avgälden har hittills baserats på det taxerade markvärdet samt den av kommunen år 2006 beslutade räntenivån.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26/11 2018. På stämman närvarade 34 röstberättigade personer.

Extrastämma hölls 25 oktober och då närvarade 39 röstberättigade personer. Ärende på extrastämman gällde förslag från Göteborgs stad angående tomträttsavgälden.

Föreningen hade vid årets början 152 medlemmar samt vid årets slut 153 medlemmar.

Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Johan Weström	ordförande fr.o.m. stämman, suppleant t.o.m. stämman
Svante Leijon	vice ordförande under hela året
Albin Vadenbo	sekreterare under hela året
Lars-Erik Persson	vice sekreterare fr.o.m. stämman, ledamot t.o.m. stämman
Sofia Carlsson	ledamot t.o.m. stämman
Oskar Holmberg	ordförande t.o.m. stämman

Maria Boström	ledamot under hela året
Jan Kaaling	ledamot under hela året
Bengt Kjellgren	utsedd av HSB Göteborg
Towe Nilsson	ledamot fr.o.m. stämman, suppleant t.o.m. stämman
Olof Westerlin	ledamot fr.o.m. stämman
Caroline Almén	ledamot fr.o.m. stämman
Martin Hellman	ledamot fr.o.m. stämman

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Svante Leijon, Lars-Erik Persson, Maria Boström och Albin Vadenbo.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Svante Leijon, Johan Weström, Albin Vadenbo och Lars-Erik Persson.

Revisorer har varit Birger Edegran med Lena Hakala som suppleant, båda valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Svante Leijon.

Till valberedning valdes vid stämman Lennart Jagemar, Sofia Carlsson och Hans Petterson för nästkommande period.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning	6 044	6 034	6 033	5 806	5 593
Resultat efter finansiella poster	1 884	2 004	3 069	-1 575	123
Balansomslutning	30 060	28 215	26 723	27 123	28 439
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	763	763	763	734	706
Underhållsfond	3 654	1 839	0	2 900	4 512
Soliditet i %	31	27	21	32	36
Belåningsgrad %					
låneskuld/tax.värde	7	9	8	8	11
Belåning kr/m ²	2 467	2 486	2 511	2 151	2 165
Räntekostnad kr/ m ²	21	24	40	40	47
Avsättning und.fond kr/ m ²	256	256	205	218	192

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	4 539 000	0	0	4 539 000
Fond för yttre underhåll	1 838 718		1 815 038	3 653 756
S:a bundet eget kapital	6 377 718	0	1 815 038	8 192 756
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-896 406	2 003 539	-1 815 038	-707 905
Årets resultat	2 003 539	-2 003 539	1 884 322	1 884 322
S:a ansamlad vinst	1 107 133	0	69 284	1 176 417
S:a eget kapital	7 484 852	0	1 884 322	9 369 174

*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 000 000 kr samt disposition ur med 184 962 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-707 905
Årets resultat	<u>1 884 322</u>
Summa överskott	1 176 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

- att till balanserat resultat föra: 1 176 417 kr

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.

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 043 524	6 033 573
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 347	180 577
Summa rörelseintäkter		6 057 871	6 214 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 790 261	-3 075 842
Underhållskostnader	Not 4	-184 962	-261 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 042	-202 547
Personalkostnader	Not 6	-201 158	-179 756
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-303 603	-303 603
Summa rörelsekostnader		-4 010 026	-4 023 030
Rörelseresultat		2 047 845	2 191 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	982	799
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 505	-188 380
Summa finansiella poster		-163 523	-187 581
Årets resultat	Not 10	1 884 322	2 003 539

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

Byggnader och mark

Not 11 24 158 790 24 460 775

Inventarier

Not 12 1 618 3 236

24 160 408 24 464 011

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

24 160 908**24 464 511****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 0 4 981

Övriga fordringar

Not 15 5 544 771 3 430 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 343 627 303 836

5 888 398 3 739 149

Kassa och bank

11 014

11 064

Summa omsättningstillgångar

5 899 412**3 750 213****Summa tillgångar****30 060 320****28 214 724**

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

Medlemsinsatser

4 539 000

4 539 000

Underhållsfond

3 653 756

1 838 718

8 192 756

6 377 718

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-707 905

-896 406

Årets resultat

1 884 322

2 003 539

1 176 417

1 107 133

Summa eget kapital

9 369 174**7 484 852****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

19 129 875

19 241 625

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

111 750

152 000

Leverantörsskulder

333 499

302 601

Skatteskulder

5 419

12 900

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

343 262

303 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

767 341

716 815

1 561 271

1 488 247

Summa skulder

20 691 146**20 729 872****Summa Eget kapital och skulder****30 060 320****28 214 724** ^(A)



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 747 654 kr (7 747 654 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.

Som meddelats på annan plats i förvaltningsberättelsen har kommunen stämt oss för att vi inte accepterat deras bud till nytt tomträttsavtal. Deras bud skulle på 10 år medföra en kostnad för föreningen på 12,6 mkr - skillnaden mellan kommunens bud och vårt motbud oförändrad tomträttsavgäld. Advokatkostnader för detta ärende har fram till 30.6.2019 belupit sig till 310 567 kr. Ytterligare kostnader kan tillkomma innan ärendet är avgjort. Emellertid har vårt försäkringsbolag Moderna Försäkringar beviljat rättsskydd så nettobeloppet torde inte stiga. Om vi skulle förlora målet kommer det högre avgäldsbeloppet att gälla från början av februari 2019. Månadskostnaden för avgälden kommer då att stiga från 50 tkr till 155 tkr vilket för dessa närmare fem månader belöper sig till c:a 500 tkr. ²⁾



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 955 960	5 955 960
	Hyrer	86 364	76 013
	Övriga intäkter	1 200	1 600
		6 043 524	6 033 573
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	14 347	180 577
	*Varav exceptionella intäkter, Vite från Kone Hissar	0	121 600
	Försäkringsersättning	0	56 157
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	564 311	502 606
	Reparationer	241 042	480 364
	El	127 278	110 585
	Uppvärmning	598 281	603 538
	Vatten	97 805	166 006
	Sophämtning	162 389	85 465
	Övriga avgifter	83 660	82 110
	Förvaltningsarvoden	212 191	292 362
	Tomträttsavgäld	600 000	639 218
	Övriga driftskostnader	103 304	113 588
		2 790 261	3 075 842
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	136 375
	Byggnad utvändigt	184 962	0
	Markytor	0	124 907
		184 962	261 282
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	157 450	153 200
	Medlemsavgifter	41 900	39 000
	Övriga externa kostnader	330 692	10 347
	Varav advokatkostnader hänförliga till tomträttsprocessen	310 567	0
		530 042	202 547
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	77 510	82 495
	Sammanträdesersättningar	58 300	36 150
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	17 800	19 000
	Sociala kostnader	42 548	37 111
		201 158	179 756
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	301 985	301 985
	Inventarier	1 618	1 618
		303 603	303 603
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	982	799
		982	799
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	163 382	185 120
	Räntekostnader kortfristiga skulder	153	0
	Övriga finansiella kostnader	970	3 260
		164 505	188 380
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 884 322	2 003 539
	Avsatt underhållsfond	-2 000 000	-2 000 000
	Disposition underhållsfond	184 962	261 282
	Resultat efter underhållspåverkan	69 284	264 821



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 031 395	30 031 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 031 395	30 031 395
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 570 620	-5 268 635
Årets avskrivningar	-301 985	-301 985
Utgående avskrivningar	-5 872 605	-5 570 620
Bokfört värde byggnader	24 158 790	24 460 775
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	24 158 790	24 460 775
Taxeringsvärde för Inom Vallgraven 62:12		
Byggnad - bostäder	100 000 000	89 000 000
Byggnad - lokaler	598 000	613 000
	100 598 000	89 613 000
Mark - bostäder	159 000 000	124 000 000
	159 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde totalt	259 598 000	213 613 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	108 010	108 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 010	108 010
Ingående avskrivningar	-104 774	-103 156
Årets avskrivningar	-1 618	-1 618
Utgående avskrivningar	-106 392	-104 774
Bokfört värde	1 618	3 236
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

**Hsb Brf Otterhällan i Göteborg**

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	4 981			
	<u>0</u>	<u>4 981</u>			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 505 196	3 391 520			
Skattekonto	39 575	38 812			
	<u>5 544 771</u>	<u>3 430 332</u>			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	343 627	303 836			
	<u>343 627</u>	<u>303 836</u>			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788777619	1,15%	2021-05-12	2 842 000	29 000
Nordea	39788796702	0,80%	2019-09-11	2 701 875	27 500
Nordea	39788857647	0,96%	2019-10-02	2 697 500	27 500
Nordea	39788881610	0,75%	2020-02-17	1 466 250	3 750
Nordea	39788897568	0,76%	2020-04-27	4 400 000	0
Nordea	39788902200	0,62%	2020-06-22	2 842 000	0
Stadshypotek	390229	1,13%	2020-12-01	2 292 000	24 000
				<u>19 241 625</u>	<u>111 750</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 129 875
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 682 875
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				29 738 000	29 738 000
Varav frigjorda				<u>8 231 000</u>	<u>8 231 000</u>
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				111 750	152 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				26 640	4 489
Arbetsgivaravgifter				23 969	4 703
Inre fond				284 673	293 127
Ovriga kortfristiga skulder				<u>7 980</u>	<u>1 612</u>
				343 262	303 931



Hsb Brf Otterhällan i Göteborg

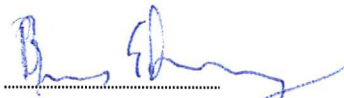
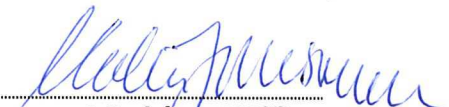
Noter

2019-06-30

2018-06-30

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 453	11 104
Ovriga upplupna kostnader	235 031	220 623
Förutbetalda hyror och avgifter	514 857	485 088
	767 341	716 815

Göteborg 9/10 2019
Albin Vadenbo
Bengt Kjellgren
Caroline Almén
Jan Kaaling
Johan Weström
Martin Hellman
Lars-Erik Persson
Maria Boström
Olof Westerlin
Svante Leijon
Towe NilssonVår revisionsberättelse har 28-10-19 avgivits beträffande denna årsredovisning
Birger Edegran
Av föreningen vald revisor
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Otterhällan i Göteborg, org.nr. 716409-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Otterhällan 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. 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 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. Risker 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 Otterhällan i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 21 / 10 2019



Malin Johannesson 28-10-19

BoRevision i Sverige AB

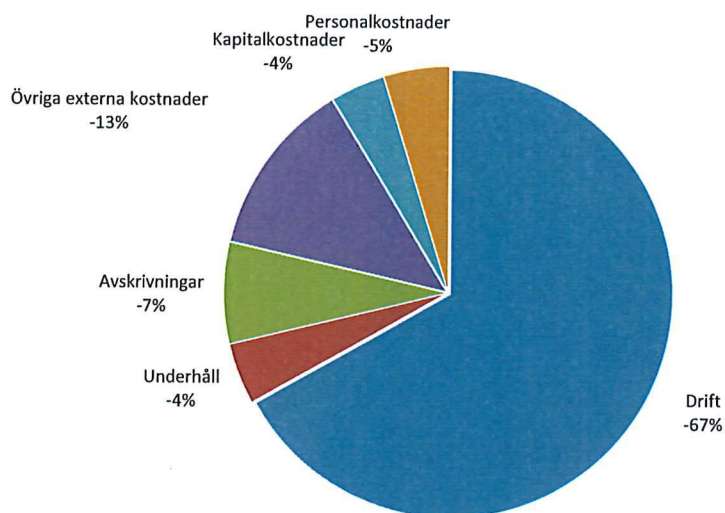
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Birger Edegran

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

