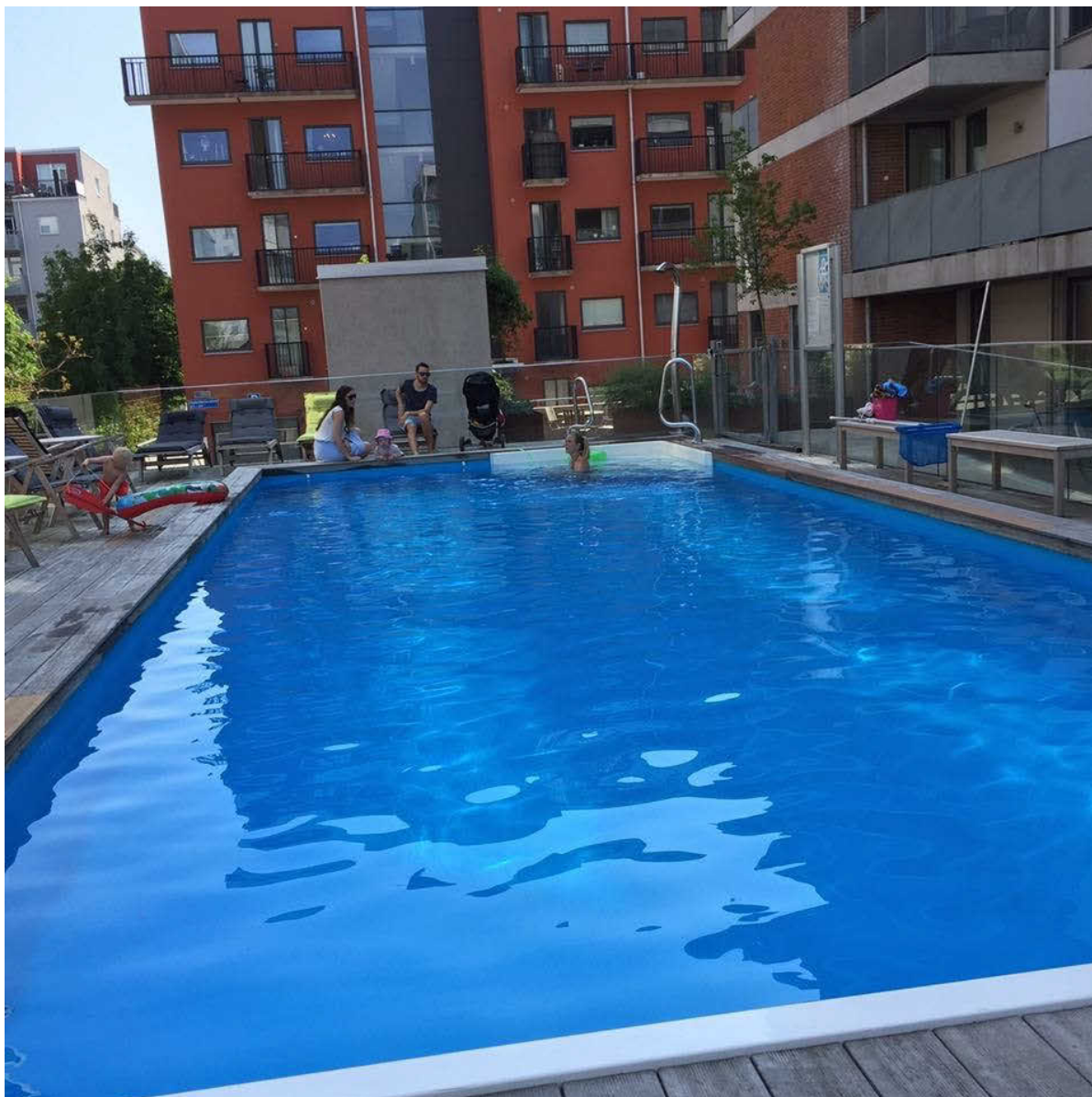




ÅRSREDOVISNING 2018 HSB Brf Ängön i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÄNGÖN I GÖTEBORG

Org. nr: 769617-8693

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018.01.01 - 2018.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Ängön i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Sannegården 63:1 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 103 st lägenheter, 3 st lokaler och 29 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 6.454,5 kvm.

Totala lokalytan är 744 kvm.

I fastigheten finns två bostadshus med adresserna Ostindiefararen 19, 21, 29 och 31.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 103 st bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st 1 r o k

21 st 2 r o k

48 st 3 r o k

1 st 4 r o k

1 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Differentierade insatser

Bostadsrättsföreningen har differentierade insatser, se under redovisningsprinciper.

Samfällighetsförening

Föreningen ingår i samfälligheten EGS, som omfattar parkeringsgarage. Föreningen ingår även i samfälligheten GUAB som omfattar sopsugsanläggning.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för drift fr.o.m. 2018-01-01 med 5% och uppgår därefter i genomsnitt till 251 kr/m². Avgiften för kapital har sänkts med 4% år 2018. Den kommer att vara oförändrade under år 2019.

Under 2018 togs beslut att efter räkenskapsårets utgång att höja avgifterna för drift med 5% från 2019-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 263 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Inget omfattande underhåll har ännu behövts då föreningens fastighet är relativt nybyggd. Detta är i enlighet med uppdaterad underhållsplan.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Samtliga entrédörrar har förstärkts med brytskydd.
- Tvättstugans torkskåp har reparerats och fått ett nytt värmeaggregat
- Vi har bytt värmepump till poolen och även en cirkulationspump är utbytt

Under året har följande arbeten utförts:

- OVK-besiktningen som genomfördes under 2017 blev inte godkänd och till följd av det, är nu ventilationssystemet injusterat och en ny OVK-besiktning har gjorts under 2018. Eftersom ventilationen inte har fungerat tillfredställande från början, har styrelsen förhandlat med HSB Göteborg som har tagit hela kostnaden för injusteringen och besiktningen, vilket innebär att föreningen inte har drabbats ekonomiskt.
- Vår förening har sedan starten klassats som miljöbyggnad och preliminärt varit miljöcertifierat i klass silver. Miljöcertifieringen görs av Sweden Green Building Council. I korthet är miljöbyggnad en svensk miljöcertifiering för hållbara byggnader som ger bra miljöer att leva, arbeta och leka i. Genom noggrann kontroll av huset med sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer att byggnaden du vistas i är bra för dig och även bra för miljön. Denna certifiering har nu dragits in på grund av att HSB Göteborg inte inkommit med slutgiltiga handlingar som styrker miljöklass silver. Det är framförallt överhettningen i huset som framkom vid vår energideklaration att huset inte uppfyller kravet när det gäller energianvändning. HSB jobbar med detta och kommer att ansöka om en ny miljödeklaration under 2018 vilket de inte lyckades med utan den punkten kvarstår.
- Det är tråkigt att återigen behöva konstatera att de efterarbeten efter femårsbesiktningen som har pågått under de senaste åren fortfarande pågår. Året har präglats av envist arbete med att få garantiarbeten slutförda från byggherre med entreprenörer. Representanter från styrelsen har under året haft ett antal avstämningsmöten med representanter från HSB, BRA Bygg och andra sakkunniga. Det mesta har åtgärdats men ännu finns en del kvar. Arbetet fortsätter.
- Arbetet med elbilsladdning fortlöper. Vår ansökan för laddning av elbil i garaget på Ostindiefararen har beviljats av Klimatklivet. Arbetet med offertinsamling görs för närvarande av

expert inom området från HSB. Vi uppskattar att arbetet kommer igång under 2019 under förutsättning att årsstämman godkänner förslaget.

- Soprummets dörr har bytts ut. Detta föll inom ramen för garantiarbeten vilket gör att det inte har drabbat föreningen ekonomiskt
- Det tidigare bytet av fasadlampor till LED är så lovande då de ännu inte bytts ut på över 1 år. Den insatsen fortsätter att bekräfta sig i både livslängd och mindre effektförbrukning.
- Vi har högt betyg när det gäller brandsäkerheten i våra fastigheter. Det råder ordning & reda i korridorer, förrådsgångar och garage
- Vi utför månatlig kontroll av alla gemensamhetsområden, typ trappor, korridorer, barnvagnsrum, källare m.fl.
- Underhåll och förnyelse har skett löpande.
- Särskild översyn sker av övernattningsrummen.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2018. I stämman deltog 40 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 151 medlemmar samt vid årets slut 151.

Under året har 12 lägenheter överlåtits.

Det genomsnittliga överlåtelsepriset för lägenheter som har en andel av föreningens kapitalkostnader uppgick under året till 69 286 SEK/m² (65 576).

Det genomsnittliga överlåtelsepriset för lägenheter som inte har någon andel av föreningens kapitalkostnader uppgick under året till 66 004 SEK/m² (56 250).

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Monica Andersson, ordförande
Merja Tapper, sekreterare
Anne Bohlin Zacharoff, ledamot
Martin Larsson, ledamot
Lisbeth Schelander, ledamot
Ingemar Sjölund, ledamot
Christel Welander, suppleant
Thomas Andersson, utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Martin Larsson, Lisbeth Schelander, Merja Tapper och Christel Welander.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden. Firmatecknare har varit Monica Andersson, Anne Bohlin Zacharoff, Lisbeth Schelander och Ingemar Sjölund, två i förening.

Revisorer har varit Eva Alemyr med Anneli Samuelsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Monica Andersson, vald av stämman.

Valberedning har varit Bo Söderkvist och Eva Bärnheim, vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>	<u>2 014</u>
Nettoomsättning	3 990	3 989	3 925	4 217	4 067
Resultat efter finansiella poster	-1 736	-1 645	-1 771	-1 486	-1 496
Balansomslutning	274 741	276 590	278 606	280 821	282 667
Årsavgift kapital för bostäder, kr per kvm	136	142	140	187	186
Årsavgift drift för bostäder, kr per kvm	251	235	235	235	235
Fond för yttre underhåll	1 525	1 011	701	501	265
Soliditet i %	89	89	89	89	88

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	252 388 000	0	0	252 388 000
Fond för yttre underhåll	1 010 560	265 000	249 850	1 525 410
S:a bundet eget kapital	253 398 560	265 000	249 850	253 913 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 335 446	-1 910 118	-249 850	-7 495 414
Årets resultat	-1 645 118	1 645 118	-1 736 467	-1 736 467
S:a ansamlad vinst/förlust	-6 980 564	-265 000	-1 986 317	-9 231 881
S:a eget kapital	246 417 996	0	-1 736 467	244 681 529

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 289 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 39 150 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs år 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till, eller disposition ur underhållsfonden enligt underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 495 414
Årets resultat	<u>-1 736 467</u>
	-9 231 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-9 231 881
---------------------	------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cd



Org Nr: 769617-8693

HSB brf Ängön i Göteborg

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 989 655	3 989 444
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	16 644
Summa rörelseintäkter		3 989 655	4 006 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 920 503	-2 723 222
Underhållskostnader	Not 4	-39 150	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 729	-127 297
Personalkostnader	Not 6	-180 041	-171 100
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 030 479	-2 029 264
Summa rörelsekostnader		-5 305 902	-5 050 883
Rörelseresultat		-1 316 247	-1 044 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 541	9 109
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-427 761	-609 432
Summa finansiella poster		-420 220	-600 323
Årets resultat		-1 736 467	-1 645 118

**HSB brf Ängön i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 272 975 869 275 000 272

Inventarier

Not 12 13 592 19 668

272 989 461 275 019 940

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

272 989 961 275 020 440**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 627 6 803

Övriga fordringar

Not 15 1 441 785 1 247 977

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 309 124 315 058

1 751 536 1 569 838

Summa omsättningstillgångar

1 751 536 1 569 838**Summa tillgångar****274 741 497 276 590 278**

cd



Org Nr: 769617-8693

HSB brf Ängön i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

252 388 000

252 388 000

Underhållsfond

1 525 410

1 010 560

253 913 410

253 398 560

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-7 495 414

-5 335 446

Årets resultat

-1 736 467

-1 645 118

-9 231 881

-6 980 564

Summa eget kapital

244 681 529**246 417 996****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

28 513 280

29 205 510

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

395 560

0

Leverantörsskulder

426 254

335 121

Skatteskulder

83 745

143 560

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

89 472

21 024

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

551 657

467 067

1 546 688

966 772

Summa skulder

30 059 968**30 172 282****Summa Eget kapital och skulder****274 741 497****276 590 278**

CB



Org Nr: 769617-8693

HSB brf Ängön 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 planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Differentierade avgifter

Föreningen har gett köpare att välja mellan två olika alternativ på insatsnivån Bostadsrättsinnehavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 2 ingen del. Vid valet av högre insats är det viktigt att föreningens kapitalkostnad fördelas på ett korrekt sätt. För varje bostadsrätt upprättas två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Balanserat resultat

Som en följd av föreningen har differentierade insatser måste kapitaldelen skiljas från övrig drift i resultaträkningen. För att undvika att bygga upp överlikviditet tar föreningen inte ut någon avgift för den del av avskrivningen som överstiger amorteringen. Detta leder till att föreningen budgeterar underskott och på sikt ökar den balanserade förlusten.

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.

cl



HSB brf Ängön i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 618 008	1 521 760
	Årsavgifter kapital	880 776	914 643
	Hyrer	718 414	738 688
	Elintäkter	280 057	312 513
	Vattenintäkter	221 547	231 691
	Övriga intäkter	270 853	270 149
		3 989 655	3 989 444
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	16 644
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	585 134	547 001
	Reparationer	224 944	256 177
	El	444 394	471 317
	Uppvärmning	450 340	407 756
	Vatten	145 183	145 525
	Sophämtning	133 579	118 150
	Övriga avgifter	76 343	51 746
	Förvaltningsarvoden	361 218	355 268
	Övriga driftskostnader	499 367	370 282
		2 920 503	2 723 222
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad utvändigt	39 150	0
		39 150	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	71 780	71 780
	Medlemsavgifter	36 900	36 900
	Övriga externa kostnader	27 049	18 617
		135 729	127 297
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	123 832	120 472
	Revisorsarvode	6 192	6 022
	Valberedning	6 192	6 022
	Löner och andra ersättningar	2 990	0
	Sociala kostnader	38 970	38 584
	Kurser och konferenser	1 865	0
		180 041	171 100
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 024 403	2 023 188
	Inventarier	6 076	6 076
		2 030 479	2 029 264
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	7 541	9 109
		7 541	9 109
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	420 668	607 398
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	9
	Övriga finansiella kostnader	7 093	2 025
		427 761	609 432

ed



HSB brf Ängön i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 736 467	-1 645 118
	Avsättning underhållsfond	-289 000	-265 000
	Disposition underhållsfond	39 150	0
	Resultat efter underhållspåverkan	-1 986 317	-1 910 118
	Högre avskrivningar pga K2	1 525 874	1 525 874
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	-460 443	-384 244
	Varav hänförlig till kapital		
	Årsavgift kapital	880 776	914 643
	Räntekostnader	-420 668	-607 398
	Ovriga finansiella kostnader	-7 093	-2 025
	Årets amortering	-296 670	-395 560
	Overskott (+), underskott (-)	156 345	-90 340
	Akkumulerat överskott (+), underskott (-)		
	Reglerat överskott	425 251	268 906
	Varav hänförlig till andel drift		
	Intäkter	3 116 420	3 100 545
	Kostnader (avskrivningar exkluderade)	-3 236 273	-3 021 619
	Avsättning till underhållsfond	-554 000	-289 000
	Overskott (+), underskott (-)	-673 853	-210 074

ed



HSB brf Ängön i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	238 756 400	238 756 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 756 400	238 756 400			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 756 128	-6 732 940			
Årets avskrivningar	-2 024 403	-2 023 188			
Utgående avskrivningar	-10 780 531	-8 756 128			
Bokfört värde byggnader	227 975 869	230 000 272			
Bokfört värde mark	45 000 000	45 000 000			
Bokfört värde byggnader och mark	272 975 869	275 000 272			
Taxeringsvärde för Sannegården 63:1					
Byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000			
Byggnad - lokaler	3 972 000	3 972 000			
	115 972 000	115 972 000			
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000			
Mark - lokaler	506 000	506 000			
	61 506 000	61 506 000			
Taxeringsvärde totalt	177 478 000	177 478 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	31 106	13 405			
Årets investeringar	0	17 701			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 106	31 106			
Ingående avskrivningar	-11 438	-5 362			
Årets avskrivningar	-6 076	-6 076			
Utgående avskrivningar	-17 514	-11 438			
Bokfört värde	13 592	19 668			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	627	6 803			
	627	6 803			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 380 836	1 244 082			
Skattekonto	60 293	3 895			
Övrigt	656	0			
	1 441 785	1 247 977			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	309 124	315 058			
	309 124	315 058			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	35318631	1,62%	2020-01-28	9 295 660	0
SE-Banken Bolån	35953000	1,24%	2019-09-28	10 811 970	0
Stadshypotek	395446	1,52%	2022-12-30	8 801 210	395 560
				28 908 840	395 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 513 280
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 931 040
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				30 914 000	30 914 000

cd



Org Nr: 769617-8693

HSB brf Ängön i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	395 560	0
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	14 472	20 399
Övriga kortfristiga skulder	75 000	625
	89 472	21 024
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	29 749	7 081
Övriga upplupna kostnader	120 386	112 562
Förutbetalda hyror och avgifter	401 522	347 424
	551 657	467 067

Göteborg 2/14 2019

Anne Bohlin Zacharoff

Ingemar Sjölund

Lisbeth Schelander

Martin Larsson

Merja Tapper

Monica Andersson

Vår revisionsberättelse har 19-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eva Alemyr
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
2019-04-05
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängön i Göteborg,
org.nr. 769617-8693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängön i Göteborg för räkenskapsåret 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 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. 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 Ängön i Göteborg för räkenskapsåret 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 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 fortlöpa 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 31 4 2019


Carina Eriksson 2019-04-05
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Eva Alemyr
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningen skall främja ett tryggt boende för samtliga medlemmar för att underlätta vardagen och göra boendet bekvämt och attraktivt. Föreningen skall även stärka gemenskapen bland medlemmarna.

Vår vision är att ha ett starkt miljöengagemang för att bidra till ett hållbart samhälle.

DET GODA BOENDET

HSB Brf Ängöns kajnära boende på Västra Eriksberg, präglas av modern arkitektur med yteffektiva lägenheter.

Det är av yttersta vikt att stärka det goda boendet och som ett led i detta, godkänner därför styrelsen endast personer som har för avsikt att förvärva lägenheten i syfte att bo här permanent och vara skriven på adressen. Detta bidrar till ökad trivsel för våra medlemmar.

ÖVRIGT UNDER ÅRET

Poolen

Poolgruppen har sammanträtt en gång under säsongen. Poolgruppen har i år bestått av Anne Bohlin Zacharoff, Birgitta Kronquist, Bo Söderkvist, Elin-Marie Söderlund, Jan Johansson, Lisbeth Schelander, Eric Larsson, Malin Andersson, Oscar Rehn/Charlotte Sandberg och Anette Norrman.

På städdagen den 6 maj iordningställdes hela poolområdet av ett gäng mycket energiska medlemmar. En eloge till alla som ställer upp!

Badsäsongen invigdes sedan den 19 maj med bastu och bad för alla medlemmarna.

Badsäsongen var lite ojämn avseende temperaturen i poolen. Vi hade problem med luft i fjärrvärmesystemet efter bytet av värmepumpen och det tog dessvärre alltför lång tid innan vi hittade felet. Detta kommer inte att upprepas i framtiden!

Vi avslutade poolsäsongen den 30 september.

Poolgruppen får som tack för utfört arbete en god middag som avslutning. I år avnjöts den på Imo.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen ansar och fyller på med växter och jord allteftersom det behövs. Ett stort arbete gjordes också på vårens städdag med att plantera nya växter i krukorna och planteringskärlen.

Medlemsaktiviteter

På städdagen 6 maj gjordes ett gediget jobb att ta fram utemöblerna, och allt annat som vi gör på vårstäddagen.

Höstens städdag var den 20 oktober. Trämöblerna skrubbadades rena och dynorna tvättades. Samtliga möbler ställdes undan i föreningens förråd.

Övriga aktiviteter

Renovas informatörer har ringt på hos medlemmarna och berättat om vikten att källsortera i ett led att öka kunskapen om vårt miljöarbete.