



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Lödöse



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LÖDÖSE I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9293

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31 *rt*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Lödöse i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Gamlestaden 18:1 i Göteborg. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal löper ut i juni 2028. Det finns i denna fastighet sammanlagt 142 st lägenheter, 7 st lokaler, 54 p-platser och 12 st garageplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 7 340 kvm.

Totala lokalytan är 414 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Måns Bryntessonsgatan 15-23 och RyttaREGATAN 2-4.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens 142 st bostäder fördelar sig enligt följande:

4 st 1 r o k
126 st 2 r o k
12 st 3 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 883 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna fortsatt oförändrade.

Under året har vi placerat ytterligare 2 miljoner kr i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg (utlåning till HSB Göteborg), vilket gör att vi har 9,5 kr i fastränteplaceringar hos HSB Göteborg.

Vi har påbörjat ett solenergi- och ventilationsprojekt med provmonteringar, undersökningar och tester. Planen är att producera vår egen elektricitet med solpaneler och samtidigt göra tak- och ventilationsarbeten. 

Installationen av Telia bredband (internet), TV och telefoni har fortgått under året.

Komplettering av stadgarna slutfördes på stämman 2018.

Vår tomthyra (tomträtsavgäld) till Göteborgs Kommun har under året höjts från 266 tkr till 445 tkr per år. Vi har tillsammans med HSB Göteborg och andra bostadsrättsföreningar tagit strid i frågan, men fick till slut vika ned oss.

Viss utrustning i uthyrningslägenheter har förnyats.

Vi har planer på att justera vår Plan för periodiskt underhåll och då också integrera sol- tak- ventilationsinstallationerna. Genom fördröjning av dessa installationer gäller, tills vidare, den aktuella Periodiska underhållsplanen.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts
byten av ett flertal tvättmaskiner och torktumlare.

Under året har följande reparationer gjorts
löpande inom alla områden. Både av firmor och våra fixarlagsaktiva. Våra fixarlagsaktiva gör en omfattande i husen, lås, avlopp, el, trädgård, sophantering, återvinning, snö, gräs osv.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/5 2018. I stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 178 medlemmar samt vid årets slut 175. Tillkommande medlemmar under året har varit 12 samt avgående 9.

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Gligo Prolic	ordförande
Kjell Konjic	vice ordförande
Gert Sandgren	sekreterare
Leif Kronberg	ledamot
Leif Daun	utsedd av HSB-förening
Tage Lindberg	suppleant
Richard Falk	suppleant
Cecilia Wahlgren	suppleant
Elisabeth Hesslind	suppleant och vice sekreterare 

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: ordinarie ledamöterna Gligo Prolic och Kjell Konjic samt suppleanterna Tage Lindberg och Elisabeth Hesslind.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gligo Prolic, Leif Kronberg, Kjell Konjic och Gert Sandgren, två i förening.

Revisorer har varit Maria Ernetorp med Francisco Gomez som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Leif Kronberg med Gligo Prolic som suppleant, valda av stämman.

Valberedning har varit Katarina Konjic (sammankallande) och Gunnar Parvik, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Leif Kronberg.

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6734	6733	6724	6715	7039
Resultat efter finansiella poster	286	920	2709	624	498
Balansomslutning	61986	62002	61216	58719	58140
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	883	883	883	883	883
Underhållsfond	4210	3842	3146	2510	1769
Soliditet i %	15	15	14	10	9
Drift, övr externa och personal, kr per kvm	590	524	547	530	567

fr

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	171 125	0	0	171 125
Upplåtelseavgifter	900 000	0	0	900 000
Fond för yttre underhåll	3 841 552	368 782	0	4 210 334
S:a bundet eget kapital	4 912 677	368 782	0	5 281 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 444 245	551 305	0	3 995 549
Årets resultat	920 087	-920 087	286 195	286 195
S:a ansamlad vinst/förlust	4 364 331	-368 782	286 195	4 281 744
S:a eget kapital	9 277 008	0	286 195	9 563 203

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	3 995 549
Årets resultat	<u>286 195</u>
	4 281 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-636 823
Avsättning till underhållsfond	857 000
Balanserat resultat	<u>4 061 567</u>
	4 281 744





HSB Brf Lödöse i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 733 500	6 732 888
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	9 294
Summa rörelseintäkter		6 733 500	6 742 182
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 018 081	-2 571 651
Underhållskostnader	Not 4	-636 823	-488 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 306	-329 573
Personalkostnader	Not 6	-941 284	-946 271
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-607 708	-609 755
Summa rörelsekostnader		-5 578 202	-4 945 468
Rörelseresultat		1 155 298	1 796 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 214	12 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-885 317	-889 101
Summa finansiella poster		-869 103	-876 627
Årets resultat	Not 10	286 195	920 087

**HSB Brf Lödöse i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 49 503 754 50 100 673

Inventarier

Not 12 23 382 16 391

49 527 136 50 117 064

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

49 527 636**50 117 564****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 18 444 8 232

Övriga fordringar

Not 15 2 580 815 4 075 816

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 343 681 285 707

2 942 940 4 369 755

Kortfristiga placeringar

Not 17 9 515 000 7 515 000

Summa omsättningstillgångar

12 457 940**11 884 755****Summa tillgångar****61 985 576****62 002 319** *sp*

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

Medlemsinsatser

1 071 125

1 071 125

Underhållsfond

4 210 334

3 841 552

5 281 459

4 912 677

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 995 549

3 444 245

Årets resultat

286 195

920 087

4 281 744

4 364 331

Summa eget kapital

9 563 203**9 277 008****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

50 687 500

50 937 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

250 000

250 000

Leverantörsskulder

598 997

573 865

Skatteskulder

27 701

58 961

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

57 670

61 386

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

800 505

843 599

1 734 873

1 787 811

Summa skulder

52 422 373**52 725 311****Summa Eget kapital och skulder****61 985 576****62 002 319** *na*



HSB Brf Lödöse 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.

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 10 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 38 283 556 kr (38 222 685 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har en anställd förtroendeman.

nr



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 361 716	6 361 716
	Hyror	369 384	368 772
	Övriga intäkter	2 400	2 400
		6 733 500	6 732 888
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	7 094
	Övriga intäkter	0	2 200
		0	9 294
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	159 589	172 337
	Reparationer	224 254	226 735
	El	127 518	119 589
	Uppvärmning	854 752	837 885
	Vatten	298 910	298 927
	Sophämtning	173 932	183 186
	Övriga avgifter	244 668	254 330
	Förvaltningsarvoden	174 395	163 182
	Tomträttsavgäld	356 338	266 040
	Övriga driftskostnader	403 725	49 440
		3 018 081	2 571 651
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	73 893	132 571
	VVS	429 549	0
	El och tele	0	22 906
	Markytor	0	73 700
	Utrustning	133 381	259 041
		636 823	488 218
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	196 647	193 545
	Medlemsavgifter	91 018	83 930
	Övriga externa kostnader	86 641	52 098
		374 306	329 573
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 000	40 000
	Sammanträdesersättningar	21 000	23 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Förtroendemannaarvode	367 152	356 460
	Löner och andra ersättningar	157 375	175 625
	Pensionskostnader och förpliktelser	238 579	233 918
	Sociala kostnader	113 178	113 768
		941 284	946 271
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	586 503	586 503
	Markanläggningar	10 416	10 416
	Inventarier	10 789	12 836
		607 708	609 755
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	16 214	12 474
		16 214	12 474
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	885 137	888 612
	Övriga finansiella kostnader	180	489
		885 317	889 101
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	286 195	920 087
	Förslag till avsättning underhållsfond	-857 000	-857 000
	Förslag till disposition underhållsfond	636 823	488 218
	Resultat efter underhållspåverkan	66 018	551 305



HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	63 288 329	63 288 329
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 288 329	63 288 329
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 229 322	-12 642 819
Årets avskrivningar	-586 503	-586 503
Utgående avskrivningar	-13 815 825	-13 229 322
Bokfört värde byggnader	49 472 504	50 059 007
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	104 162	104 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 162	104 162
Ingående ackumulerade avskrivningar	-62 496	-52 080
Årets avskrivningar	-10 416	-10 416
Utgående avskrivningar	-72 912	-62 496
Bokfört värde markanläggningar	31 250	41 666
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	49 503 754	50 100 673
Taxeringsvärde för Gamlestaden 18:1		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	516 000	516 000
	62 516 000	62 516 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	297 000	297 000
	29 297 000	29 297 000
Taxeringsvärde totalt	91 813 000	91 813 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	482 654	474 114
Årets investeringar	17 780	8 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 434	482 654
Ingående avskrivningar	-466 263	-453 427
Årets avskrivningar	-10 789	-12 836
Utgående avskrivningar	-477 052	-466 263
Bokfört värde	23 382	16 391
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	18 444	8 232
	18 444	8 232
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 545 691	4 000 818
Skattekonto	35 124	34 998
Förskott	0	40 000
	2 580 815	4 075 816
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	342 523	285 057
Upplupna intäkter	1 158	650
	343 681	285 707

m



Org Nr: 757200-9293

HSB Brf Lödöse i Göteborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-03-31	3 mån	0,15%	1 000 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	500 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-10-31	2019-01-31	3 mån	0,15%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-12-31	6 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-12-31	12 mån	0,25%	1 000 000
					9 500 000

Fastränteplacering
Egna bostadsrätter nr 28 och 29

9 500 000	7 500 000
15 000	15 000
9 515 000	7 515 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22987089	1,80%	2021-04-16	12 250 000	0
Stadshypotek	216407	1,39%	2020-09-30	17 250 000	0
Stadshypotek	216413	1,39%	2020-09-30	4 187 500	250 000
Swedbank Hypotek	2855289662	2,11%	2019-08-23	17 250 000	0
				50 937 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 687 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

49 687 500

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

56 959 000 56 959 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

250 000	250 000
250 000	250 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	31 877	30 281
Arbetsgivaravgifter	25 793	23 317
Övriga kortfristiga skulder	0	7 788
		57 670
		61 386

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 989	82 998
Övriga upplupna kostnader	191 084	215 542
Förutbetalda hyror och avgifter	526 432	545 059
		800 505
		843 599

Göteborg 4/3 2019

Bert Sandgren

Gligo Prolje

Kjell Konjic

Leif Dahm

Leif Kronberg

Vår revisionsberättelse har 19-03-08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Maria Ernérup

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Lödöse i Göteborg, org.nr. 757200-9293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Lödöse 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 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.

mp

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 Lödöse 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. Revisor 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.

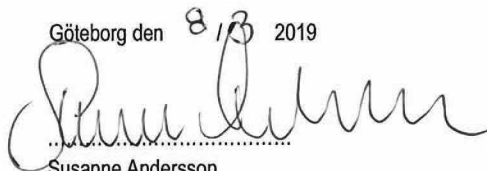
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter under räkenskapsåret inte har redovisats med rätt belopp och i rätt tid.

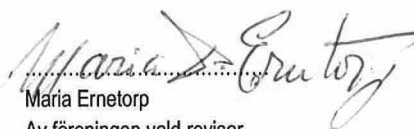
Göteborg den 8/3 2019



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

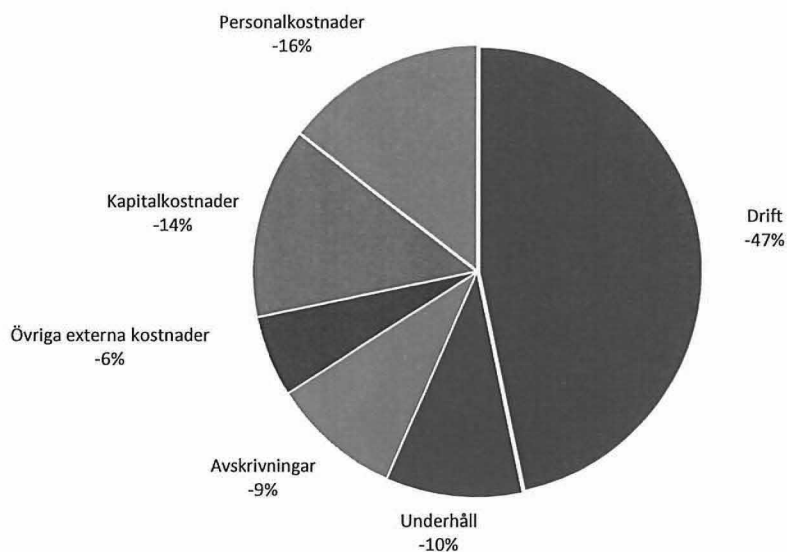


Maria Ernetorp

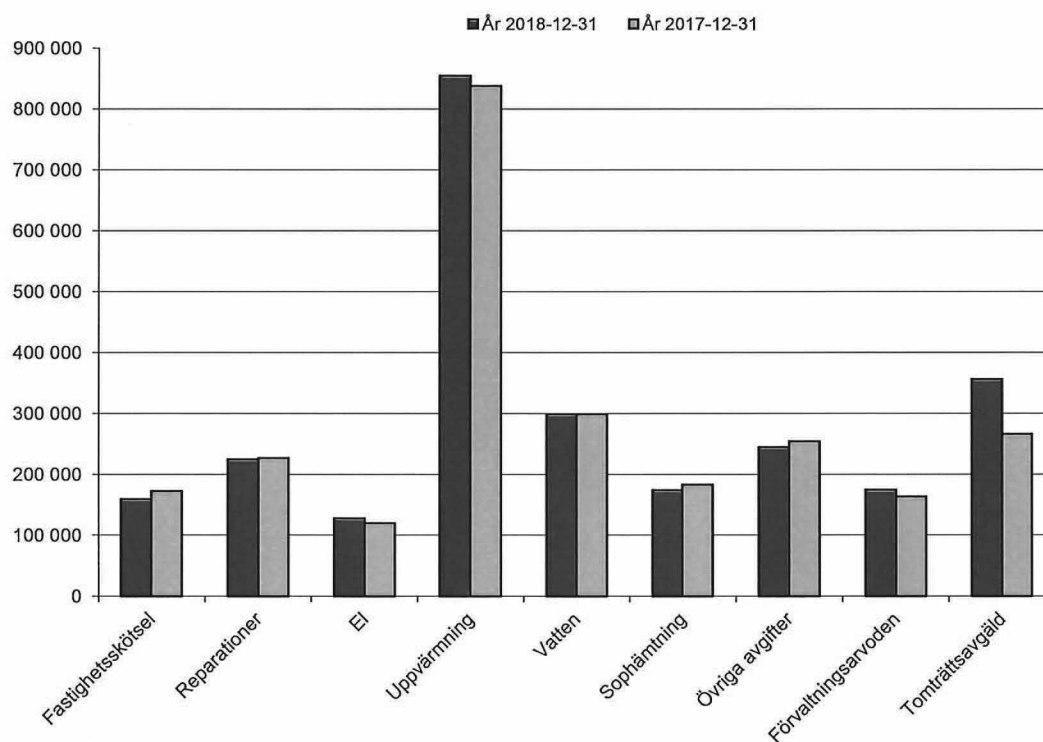
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen, samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Avgörande förutsättningar för vår målsättning är den fysiska och tekniska standard våra fastigheter har, bibehållande av god effektivitet i föreningens drift och förvaltning, samt den finansiella trygghet som vi nu uppnått efter långt och trögt arbete.

LÅNEVILLKOR, EKONOMI, FRAMTIDSUTSIKTER

Den starka värderingen av HSB Brf Lödöse och det allmänna ränteläget har gynnat föreningen. Våra fastighetslån har låg räntesats.

Vår kassakista har ökat med 544 873 kr.

Vi ansamlar nu tillgångar för framtida periodiskt underhåll, trygghet i boendet och handlingsfrihet.

HSB Brf Lödöse äger dessutom reserv i form av en lägenhet. Föreningen äger en lägenhet ingående i föreningen – nr 28 på Måns Bryntessonsgatan 21. Dessutom äger föreningen de två handikappanpassade lägenheterna (å 39 kvm) i markplan på RyttaREGatan 4. Dessa lägenheter kommer säljas till marknadspris vid lämpligt läge. Utöver detta äger föreningen två uthyrningslägenheter i markplan på 17 och 19. Storlek 22 kvm respektive 32 kvm. Dessa lägenheter kan eventuellt omvandlas till bostadsrätter senare.

Starka plusvärden för framtiden är föreningens natursköna och lugna läge under "Storeberget", vår fina stig och sluttnings upp mot fotbollsplanerna, naturströvmrådena intill och vår vackra park kring husen. Allt mycket starka faktorer inför den modernisering och expansion av vår stadsdel Gamlestaden, som planerats och nu pågår.

Bland annat byggs ett kommunikationscentra med pendeltågsstation vid Gamlstadstorg. Det blir ett köpcentra på SKF-området vid Artillerigatan, med många nya arbetsplatser. Kontorsfastigheter skall byggas längs Gamlestadsvägen, med nya arbetsplatser även här.

På fotbollsytorna mellan Nylöseskolan och HSB Brf Lödöse det skapats en "spontanidrottsplats" med lek, spel och parkytor, konstgräsplan, boule m m.

Gamlestadens Fastighetsägarförening, där HSB Brf Lödöse deltar, har lagt och lägger ned ett stort arbete kring Gamlestadens utveckling. En utveckling där HSB Brf Lödöse attraktivitet än mer ökas, genom vårt gröna, lugna läge i stadsdelen, alldeles inpå naturen men ändå med kort avstånd till service, arbete och kommunikationer osv.

VÅR UNDERHÅLLSPLAN

Vår 30-årigt löpande underhållsplan för periodiskt underhåll, grundas på byggteknisk kunskap och statistik, bedömt slitage osv. Kostnaderna för underhållsåtgärder varierar under åren. Vissa år är det stora och kostsamma åtgärder, andra år betydligt mindre åtgärder och låga kostnader. Slitaget är dock detsamma från år till år. Avsättningen till underhållsfonden skall motsvara ett genomsnitt av den långsiktiga planen. På det sättet undviks överraskningar.

En viktig roll i vår drift, underhåll och reparationsverksamhet har våra Fixarlagsaktiva. Vilka gör ett mycket gott och engagerat arbete med reparationer i husen, lås, avlopp, el, trädgård, sophantering, snö, gräs osv inom alla upptänkliga områden. En viktig roll har också varit höst- och vårstädningar, samt de spontana trädgårds-vårds-insatser som göres runt om i föreningen.

HSB LÖDÖSE BOENDEGEMENSKAPSPROJEKT

Projektets historia sträcker sig från 1990. Hemhjälp och stöd utfördes av frivilliga boende för andra boende. Lön utgick ej, utan intäkten från Stadsdelsförvaltningen i Kortedala gick till förebyggande friskvård och fritidsverksamhet i HSB Brf Lödöse. Uppgiften för projektet är nu att sprida projektets idé och erfarenheter. Projektet förfogar över ett kvarvarande överskott på 47 208 kr.

AVGIFTER OCH HYROR

Månadsavgifterna på lägenheterna har ej höjts under verksamhetsåret. Storleken på föreningens lägenheter är 51,0 kvm (2 rum o kök) och 65,0 kvm (3 rum o kök). Utöver denna yta disponerar varje lägenhet i HSB Brf Lödöse ett källarförråd, en inglasad balkong och stort vindsförråd. Vindsförrådets storlek utökades väsentligt vid ombyggnaden 1988-89. Likaså utvidgades då balkongerna och glasades in.

Parkeringsplatserna har en hyra på 200 kr per månad. Garagen har hyror mellan 415 och 565 kr per månad. Frisersalongen på 19 har en hyra på 2 800 kr per månad. De två handikapplägenheterna på RyttaREGATAN 4 har en hyra på 4 500 kr per månad. Uthyrningslägenheten under balkongerna på Måns Bryntessonsgatan 17 har en hyra på 2 200 kr per månad.

Gamla fotvårdssalongen på Måns Bryntessonsgatan 19 (nu bostad) hyrs ut med en hyra på 3 200 kr per månad.