



HSB Brf Kärleksörten

ÅRSREDOVISNING 2018




HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kärleksörten i Göteborg**

Org. nr: 757200-8840

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31 

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg

Viktiga händelser under året.

Under årets två arbetsdagar städade medlemmar gemensamma utrymmen såsom tvättstugor, övernattningsrum, bastu, relaxrum och hobbyrum mm. Container för skräp från källare och vindar fanns på plats.

Då våra vinds och källarutrymmen under tid blivit överbelamrade, var vi tvungna att anlita extern hjälp att röja ut dessa. Förhoppningsvis kommer det inte samlas mer överblivna persedlar här.

Vi har renoverat och möblerat om övernattningsrummet, för att öka trivseln, och bättre funktion.

Vår hemsida www.karleksorten.se hade premiär strax efter årsstämman.

Vår trivsamma innergård har varit uppskattad under den ljusa delen av året av både barn och vuxna boende. Odlingslotter i pallkragar, på gårdens norra del har kunnat användas av intresserade medlemmar. Trädgårdsgruppen har tillsammans med vår fastighetsskötare hållit gården i ett föredömligt skick.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att säkerställa medlemmarnas uppgifter enligt GDPR.

Gemensamma utrymmen som övernattningsrum, bastu, relaxrum och hobbyrum har under året använts flitigt av föreningens medlemmar.

Styrelsen vill verka för att föreningens medlemmar skall känna sig delaktiga i Brf. Kärleksörtens arbete. Vi uppmanar därför de boende som är intresserade av gemensamma frågor för föreningen, att i någon form engagera sig i styrelsearbete eller något annat föreningsuppdrag.

Vår önskan är också att ett större antal medlemmar skall delta vid årsstämman. Observera att motioner till stämman kan lämnas in under hela året.

Vi hoppas också på att det stora engagemang som många av föreningens medlemmar visade under 2018 års städdagar skall fortsätta under kommande år.

Styrelsen i Brf. Kärleksörten

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen HSB brf Kärleksörten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningen äger fastigheten Kungsladugård 30:19. Byggnaden är ett flerbostadshus och består av 119 BR-lägenheter och 2 BR-lokaler. Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Under året har följande underhåll gjorts:

- Ny belysning på alla vindar.
- Föreningens övernattningsrum har renoverats och fått nya möbler.
- Omfattande röjning och bortforsling av prylar, möbler, och vitvaror i alla allmänna utrymmen (vindar, torkvindar och källare).
- Styrelsen har aktivt arbetat med GDPR enligt HSB:s rekommendationer.
- Flera mindre underhållsarbeten har gjorts i enlighet med fastställd underhållsplan.
- I övrigt har mindre underhållsarbeten genomförts i ett antal lägenheter avseende byte av dusch-, tvättställs- eller köksblandare.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Reparation av hål i servisanslutning till avlopp.
- Trasiga tegelpannor på taket ovanför uppgång L har ersatts med nya.
- I stora porten längst ner mot Mariagatan har trasiga gångjärn lagats, även visst arbete med fönster och måleriarbete där porten blivit skadad har utförts.

m

- Reparation på utrustning i tvättstugorna har gjorts vid behov.
- Klottersanering har genomförts löpande under året.

Arbete med byte av föreningens stadgar slutfördes under året, från HSBs 2003 års normalstadgar till HSBs 2011 års stadgar ver.5. Det krävs två beslut för att fastställa nya stadgar, det första beslutet togs på stämman i maj 2017 och ett andra beslut togs på årsstämman 2018.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 3% inför räkenskapsåret 2019.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3/5 2018.
I stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 171 medlemmar, vid årets början var antalet medlemmar 166.

Under 2018 har 18 bostadsrätter överlåtits, föregående år 13

Styrelse samt suppleanter

Henrik Jacobsson	ordförande
Bernhard von Below	vice ordförande
Ulrika Modin Bunney	sekreterare
Lisa Ekdén	ledamot
Emma Sjöberg	ledamot
Tommy Skjulsvik	ledamot
Emma-Kara Nilsson	ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Lisa Ekdén, Emma Sjöberg, Tommy Skjulsvik och Ulrika Modin Bunney.

Styrelsen har under året hållit 11 (elva) sammanträden, varav 1 (ett) konstituerande.

Firmatecknare har varit Henrik Jacobsson, Lisa Ekdén, Bernhard von Below och Ulrika Modin Bunney, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marie Trollius, med Marie Hermansson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. 

Representanter i HSB Göteborgs fullmäktige

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Marie Trollius (sammanställande) och Henrik Sonesson, valda av stämman.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 679	3 679	3 596	3 533	3 523
Resultat efter finansiella poster i tkr	626	351	179	698	-19
Balansomslutning i tkr	16 254	15 793	15 527	15 519	14 883
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	602	602	591	579	579
Fond för yttre underhåll	2 080	1 812	1 534	966	1 137
Soliditet	25%	22%	20%	19%	15%
Räntekostnad kr/m ²	43	48	55	61	73
Belåning kr/m ²	2 082	2 105	2 128	2 151	2 173
Avsättning underhållsfond kr/m ²	154	154	147	143	135

Avgifter

Under räkenskapsåret var avgiften oförändrad. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgiften med 3% från 2019-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande.

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	139 100	0	0	139 100
Fond för yttre underhåll	1 812 259	267 504	0	2 079 763
S:a bundet eget kapital	1 951 359	267 504	0	2 218 863
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 144 789	83 560	0	1 228 349
Årets resultat	351 064	-351 064	625 533	625 533
S:a ansamlad vinst/förlust	1 495 853	-267 504	625 533	1 853 882
S:a eget kapital	3 447 212	0	625 533	4 072 745

78

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

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	1 228 349
Årets resultat	<u>625 533</u>
	1 853 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-168 548
Avsättning till underhållsfond	845 000
Balanserat resultat	<u>1 177 430</u>
	1 853 882

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. *m*



Org Nr: 757200-8840

HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 679 202	3 679 277
Summa rörelseintäkter		3 679 202	3 679 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 757 820	-1 614 501
Underhållskostnader	Not 3	-168 548	-577 496
Övriga externa kostnader	Not 4	-244 555	-242 888
Personalkostnader	Not 5	-396 114	-377 201
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-252 053	-252 053
Summa rörelsekostnader		-2 819 090	-3 064 139
Rörelseresultat		860 113	615 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 204	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-237 784	-265 242
Summa finansiella poster		-234 580	-264 074
Årets resultat		625 533	351 064



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 13 221 530 13 473 583

Inventarier

Not 11 0 0

13 221 530 13 473 583*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 222 030**13 474 083**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 7 150 1 198

Övriga fordringar

Not 14 2 414 693 714 675

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 106 515 102 793

2 528 358 818 666

Kortfristiga placeringar

Not 16 500 000 1 500 000

Kassa och bank

3 288 579

Summa omsättningstillgångar

3 031 646**2 319 245****Summa tillgångar****16 253 676****15 793 328** m



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

139 100

139 100

Underhållsfond

2 079 763

1 812 259

2 218 8631 951 359*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 228 350

1 144 789

Årets resultat

625 533

351 064

1 853 8821 495 854

Summa eget kapital

4 072 745**3 447 212**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

11 314 776

11 438 944

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

124 168

124 168

Leverantörsskulder

159 650

152 868

Skatteskulder

15 717

15 489

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

8 125

45 895

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

558 495

568 752

866 155907 172

Summa skulder

12 180 931**12 346 116****Summa Eget kapital och skulder****16 253 676****15 793 328** M

**HSB Brf Kärleksörten 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. Återstående nyttjandeperioden är 60 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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.

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.

Medelantal anställda

Män

Kvinnor

	Innev. år	Föreg. år
	0,5	0,5
	0,0	0,0
	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>

m



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 592 332	3 600 937
Hyror	81 170	76 140
Övriga intäkter	5 700	2 200
	3 679 202	3 679 277
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	41 128	46 412
Reparationer	231 538	165 908
El	87 544	75 334
Uppvärmning	649 564	606 084
Vatten	213 780	200 923
Sophämtning	127 760	124 481
Ovriga avgifter	132 000	129 462
Förvaltningsarvoden	246 353	223 186
Övriga driftskostnader	28 154	42 712
	1 757 820	1 614 501
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	39 810	28 442
VVS	0	10 042
El och tele	40 421	0
Byggnad utvändigt	88 317	531 408
Markytor	0	7 604
	168 548	577 496
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	175 753	173 135
Medlemsavgifter	49 230	49 136
Övriga externa kostnader	19 572	20 617
	244 555	242 888
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 501	61 500
Sammanträdesersättningar	62 502	61 500
Revisorsarvode	4 000	4 000
Valberedning	4 000	4 000
Sociala kostnader	38 784	35 460
Kurser och konferenser	2 000	3 750
	173 787	170 210
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	162 068	162 814
Sociala kostnader	52 670	47 959
Pensionskostnader och förpliktelser	7 589	-3 782
	222 327	206 991
	396 114	377 201
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	252 053	252 053
	252 053	252 053
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 204	1 168
	3 204	1 168
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	237 680	265 242
Övriga finansiella kostnader	104	0
	237 784	265 242
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	625 533	351 064
Förslag till avsättning underhållsfond	-845 000	-845 000
Förslag till disposition underhållsfond	168 548	577 496
Resultat efter underhållspåverkan	-50 920	83 560

12



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	20 708 218	20 150 204			
Årets investeringar	0	558 014			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 708 218</u>	<u>20 708 218</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 630 635	-7 378 582			
Årets avskrivningar	-252 053	-252 053			
Utgående avskrivningar	<u>-7 882 688</u>	<u>-7 630 635</u>			
Bokfört värde byggnader	12 825 530	13 077 583			
Bokfört värde mark	396 000	396 000			
Bokfört värde byggnader och mark	<u>13 221 530</u>	<u>13 473 583</u>			
Taxeringsvärde för Kungsladugård 30:19					
Byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000			
Byggnad - lokaler	<u>1 113 000</u>	<u>1 113 000</u>			
	<u>46 113 000</u>	<u>46 113 000</u>			
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000			
Mark - lokaler	<u>552 000</u>	<u>552 000</u>			
	<u>41 552 000</u>	<u>41 552 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	87 665 000	87 665 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	<u>7 631</u>	<u>7 631</u>			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 631</u>	<u>7 631</u>			
Ingående avskrivningar	-7 631	-7 631			
Utgående avskrivningar	<u>-7 631</u>	<u>-7 631</u>			
Bokfört värde	0	0			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	<u>7 150</u>	<u>1 198</u>			
	7 150	1 198			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 408 031	708 026			
Skattekonto	<u>6 662</u>	<u>6 649</u>			
	2 414 693	714 675			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	106 450	102 622			
Upplupna intäkter	<u>65</u>	<u>171</u>			
	106 515	102 793			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	500 000
					500 000
Fastränteplacering				<u>500 000</u>	<u>1 500 000</u>
				500 000	1 500 000

CP



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31																																				
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut																																						
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Konv.datum</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SBAB</td><td>22986813</td><td>3,97%</td><td>2019-06-04</td><td>2 905 564</td><td>32 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>193003</td><td>1,39%</td><td>2020-06-01</td><td>2 807 686</td><td>30 684</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>349107</td><td>1,46%</td><td>2022-06-01</td><td>2 857 675</td><td>30 484</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>351877</td><td>1,40%</td><td>2021-06-01</td><td>2 868 019</td><td>31 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>11 438 944</td><td>124 168</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	22986813	3,97%	2019-06-04	2 905 564	32 000	Stadshypotek	193003	1,39%	2020-06-01	2 807 686	30 684	Stadshypotek	349107	1,46%	2022-06-01	2 857 675	30 484	Stadshypotek	351877	1,40%	2021-06-01	2 868 019	31 000					11 438 944	124 168		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering																																	
SBAB	22986813	3,97%	2019-06-04	2 905 564	32 000																																	
Stadshypotek	193003	1,39%	2020-06-01	2 807 686	30 684																																	
Stadshypotek	349107	1,46%	2022-06-01	2 857 675	30 484																																	
Stadshypotek	351877	1,40%	2021-06-01	2 868 019	31 000																																	
				11 438 944	124 168																																	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		11 314 776																																				
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		10 818 104																																				
Ställda säkerheter:																																						
Fastighetsinteckningar	20 036 000	20 036 000																																				
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut																																						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	124 168	124 168																																				
Not 19 Övriga kortfristiga skulder																																						
Källskatt	3 969	22 417																																				
Arbetsgivaravgifter	4 156	23 478																																				
	8 125	45 895																																				
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																						
Upplupna räntekostnader	16 542	16 723																																				
Övriga upplupna kostnader	255 633	280 095																																				
Förutbetalda hyror och avgifter	286 320	271 934																																				
	558 495	568 752																																				

Göteborg 8/4 2019

Bernhard von Below
Emma Sjöberg
Emma-Kara Nilsson
Henrik Jakobsson
Lisa Ekdén
Tommy Skjulsvik
Ulrika Modin Bunney

Vår revisionsberättelse har 19-04 11 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marie Trollius
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärleksörten i Göteborg, org.nr. 757200-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärleksörten 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Käreleksörten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 11 / 4 2019



Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Trollius
Av föreningen vald revisor