



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Skörden i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Skörden i Göteborg Org. Nr 757200-9384

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skörden i Göteborg

Org. nr: 757200-9384

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2018.07.01 – 2019.06.30**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för HSB Bostadsrättsförening Skörden i Göteborg**

### **VERKSAMHETEN**

#### **ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990-1229).

Föreningen är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningen är medlem i Panncentralen Frölundaborg ek. för.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### **Föreningens fastigheter**

Fastighetsbeteckning: Järnbrott 129:2 med adresserna Kapplandsgatan 84-148 samt Järnbrott 758:175 som är parkeringsområde.

I föreningen finns 250 bostadsrätter, 6 hyreslokaler, yta 286 m<sup>2</sup>, 25 varmgarage, 55 kallgarage, 59 parkeringar med tillgång till el, 122 parkeringar på parkeringsdäcket samt 15 gästparkeringar.

Total lägenhetsyta: 15 677 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Järnbrott 129:2s avtal löper ut i mars 2020. Järnbrott 758:175s avtal löper ut i februari 2024.

Föreningens 250 bostäder fördelas enligt följande:

29 st. 1 r o k  
77 st. 2 r o k  
123 st. 3 r o k  
15 st. 4 r o k  
6 st. 5 r o k

ed

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Brf Skörden arbetar för att ha en långsiktigt god ekonomi. Det är styrelsen som har ansvaret för ekonomin. I god tid före varje verksamhetsår beslutar styrelsen om en budget. Styrelsen har skapat en god affärskontakt med Nordea där föreningens lån är placerade.

Lånen fördelas på bundet, rörligt och STIBOR-kopplade. På varje styrelsemöte sker en uppföljning av föreningens ekonomi. Efter varje verksamhetsår lämnar styrelsen in en årsredovisning. Styrelsen har sedan tidigare beslutat att justera upp hyrorna med 3% per år under tre år, varav den första höjningen genomfördes vid starten av räkenskapsåret 2018/19. I enlighet med detta genomförs en andra höjning på 3% inför räkenskapsåret 2019/20. Parkeringsplatsernas pris har lämnats oförändrade. Lokalhyrorna regleras via index.

Under det gångna året har nya stadgar, utgående från 2011 års normalstadgar, version 5, beslutats på årsstämman. Föreningen har fortsatt använda mobil-appen ”Min förening” för att snabbt kunna nå ut till medlemmar med ny information.

Föreningen har även genomfört en större översyn över befintliga avtal gällande lokalvård, fastighetsskötsel, m.m. Detta för att en bättre kvalitet i de tjänster föreningen köper in för att öka allmänna trivseln. Målsättningen är att under hösten fatta beslut om nya tjänsteavtal med start 2020.

Föreningen har genomfört ett större projekt där ett digitalt passersystem med taggar installerats för åtkomst till gemensamma utrymmen. I samband med detta har även elinstallationen i källare och trapphus bytts till belysning som är energisnål och rörelsestyrd. Föreningen har även genomfört ett antal mindre utredningar kring bland annat ventilation då detta är kopplat till framtida underhåll av tak och fasader.

Marken där föreningens fastigheter står, Järnbrott 129:2, ägs av Göteborgs Stad och disponeras av föreningen med tomträtt. Föreningen har ett 20-års avtal med Göteborgs Stad om nivån på tomträttsavgiften för marken som löper till mars 2020, i enlighet med vilket föreningen betalar en avgift på 352 900 kr per år. I början av 2019 fick föreningen ett förslag från Göteborgs Stad på ett nytt avtal om nivån för tomträttsavgiften, där en avgift på 2 216 160 kr per år föreslogs. Efter diskussion med jurister på HSB Göteborg har styrelsen valt att inte acceptera den föreslagna avgiften då den anses vara oskälig och externa jurister har anlåtats för att driva ärendet.

Föreningens hus är välbyggda med bra och beständiga material från början. Underhåll innebär att husen skall hållas i gott skick. Inför upprättande av budget utfördes besiktning av byggnader och mark. Behovet av underhåll samt genomgång av underhållsplanen genomförs löpande. Varje år avsätts en del av årsavgiften till underhållsfond.

Kommande större underhåll:

- Föreningen kommer byta belysning på parkeringsområdet och överväger då även att byta övrig elinstallation vid parkeringarna.
- Föreningen förbereder för underhåll av tak och fasader, där även en förbättring av ventilationen övervägs.

## Historik

- 1961 Byggnadsår  
243 bostadsrättslägenheter, yta 15 200m<sup>2</sup>, årsavgift 52,24 kr/m<sup>2</sup>  
10 hyreslokaler, yta 732 m<sup>2</sup>
- 1995/96: Utbyggnad balkonger och inglasning. Byte fönster
- 2001/02: Ombyggnad badrum till våtrum  
Byte rör- och elinstallation  
I november år 2000 beslutade och samtyckte Brf Skördens medlemmar att bygga om badrummen till våtrum samtidigt som rör- och elinstallationerna skulle bytas. Även värmeinstallationen har förbättrats med nya element (radiator) i våtrummen. Garantin är avslutad och därmed ansvar medlemmen för bland annat våtrumets yt- och tätskikt, toalettstol, tvättställ, badkar och inredning.
- 2003/04: Trapphus målning och nya säkerhetsdörrar  
Keramiska reliefer i trapphus "Gemenskap" av Åsa Berndtsson  
Dörrar till källargångar och cykelrum skall alltid vara stängda och låsta. Dörrstängare är ett lagkrav för att säkerställa att giftig rök inte kommer ut i trapphusen. Dessutom minskar risken för stölder om dörrarna är självstängande.
- 2004/05: Nybyggnad fyra bostadsrättslägenheter i före detta hyreslokaler  
Ombyggnad gård Kapplandsgatan 84-112  
Vår förening är byggd på gammal jordbruksmark med kolonistugor. Stugorna blev flyttade till Välen i Askim. Husen är pålade och står stabilt men marken är sättningsbenägen. Det märktes vid en del ingångar och framför garagen. Istället för att bara underhålla beslutades att genomföra projektet "nya gårdar och nya lägenheter".
- 2005/06: Nybyggnad två bostadsrättslägenheter i före detta föreningslokal  
Ombyggnad gård Kapplandsgatan 120-148  
Nybyggnad föreningslokal i före detta hyreslokal  
Verksamhetsåret före byggdes etappen med en ny gård och fyra lägenheter. Detta år upprepades den lyckade kombinationen. Resultatet blev ytterligare två lägenheter och ny gård varav den nedre delen tillhör vår gemensamma nya föreningslokal.
- 2007/08: Nya ytterdörrar till cykel- och soprum
- 2008/09: Nytt övernattningsrum och ny fastighetsskötarexpedition i outhyrd lokal  
Kapplandsgatan 84  
Nybyggnad en bostadsrättslägenhet mot gård 120-148 i före detta fastighetsskötarexpedition
- 2009/10: Påbörjat ombyggnad av innergårdar och ny värmekulvert  
Nya avfuktare i torkrum
- 2010/11 Ombyggnad innergårdar samt byte av värmekulvert  
Upprustat kallgarage och övre parkering

- 2011/12 Radonmätning utförd i 70 lägenheter. Ett krav från Göteborgs kommun-miljö  
Installerat toalett i bastunLjudabsorbenter uppsatta i uppgång 84 och 118  
Byte av dörrstängare entredörrar har påbörjats  
OVK-obligatorisk ventilationskontroll har utförts  
En brandöversyn i gemensamma utrymmen har genomförts
- 2012/13 Ny plåtbeklädnad på väggarna på våra tvättbås.  
Ny kompoststation vid uppfarten till P-däcket (tillsammans med Tappan).  
Besiktning av tak utförd av Byggassistans L-E Almholt, Byggnadsingenjör SBR.  
Utlåtande: "Taken är bra och den tekniska livslängden är inte slut. En sådan här kontroll borde utföras vart 5:e år".
- 2013-14 Ett nytt bredbandsavtal har slutits med Telia på tre år.  
Byggassistans L-E Almholt, Byggnadsingenjör SBR har utfört besiktning av ett visst antal fönsterpartier som vetter mot balkong. Utlåtande: "för att vara så gamla fönsterpartier så är de i förvånansvärt gott skick".  
En asfaltsgång för barnvagnar upp till övre p-däck har anlagts vid sidan av den nuvarande trappan (stämmobeslut).  
Två st. kombinerade sol- och regnskydd har byggts över sandlådorna. (stämmobeslut).  
En st. skorstensgrill har inköpts och placerats innergården Kapplandsgatan 98. (stämmobeslut)
- 2014-15 Åtta tvättmaskiner har bytts ut mot nya.
- 2015-16 Nya grillar och utemöbler har köpts in för att komplettera de befintliga.  
Ny asfaltbeläggning och breddade p-platser framför kallgaragen.  
Renoverat personalens lunchrum och en hyreslokal som var skadad av vattenläcka. Dräneringsarbete genomfört.
- 2016-17 Ny bastu och relaxavdelning.  
Nytt mangelrum i gamla bastuavdelningen.  
Mangelrummen har fått nya kallmanglar och kompletterats med strykmanglar.  
Fastighetsskötarexpeditionen har blivit hyreslokal.  
Föreningen har gått från att ha egna anställda till att upphandla städ och fastighetsskötsel. Förtroendemannens kontor har renoverats.  
Avloppsstammarna från bottenplattan ut till avloppsnätet har inspekterats och lagats/relineats där behov fanns.  
Hastighetsbegränsningsskyltar har satts upp vid infarterna till gårdarna med biltrafik.
- 2017-18 OVK genomförts  
Göteborgs energi har efter överenskommelse med föreningen installerat laddstolpar på en del av föreningens gästparkeringar  
Föreningen har fått en mobil-app för medlemsinformation, "Min förening"  
Fastigheterna har kopplats upp till bergvärme via Panncentralen

## **MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid årets slut 351 (348) medlemmar varav 250 är röstberättigade. Under året har 21st.(27) lägenheter överlåtits.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2018. I stämman deltog 65 personer varav 53 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse och suppleanter**

Fredrik Rahmn	ordförande
Glenn Elo	vice ordförande
Monica Chavales	sekreterare (suppleant)
Tobias Lysvret	ledamot
Bengt Trenck	ledamot
Ramazan Görgülü	ledamot
Pia Stadlhofer	ekonomiansvarig
Klas Sjödel	utsedd av HSB Göteborg
Maria Erhag	suppleant
Elisabeth Anderberg	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ordinarie: Fredrik Rahmn, Glenn Elo och Pia Stadlhofer. Suppleanter: Monica Chavales.

Styrelsen har under året hållit tolv sammanträden. Firmatecknare har varit Fredrik Rahmn, Bengt Trenck, Tobias Lysvret och Pia Stadlhofer två i förening.

### **Revisorer**

Valda av föreningen Jan-Olof Dahlgren med Leif Larsson som suppleant, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSB's fullmäktige**

Styrelsen har representerats av Fredrik Rahmn och Tobias Lysvret.

### **Representanter i Panncentralen Frölundaborg ekonomisk förening**

Per-Olof Sahlberg med Bengt Trenck som suppleant.

### **Valberedning**

Pasi Elo och Ebba Hammar. Sammankallande: Pasi Elo.

### **Förtroendevalda**

Föreningen har två förtroendevalda. Dessa har under året varit Emmy Bohlin och Eda Görgülü.

## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultat och ställning, tkr</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Nettoomsättning	10 818	10 495	10 443	10 423	10 354
Resultat efter finansiella poster	-5 295	2 196	964	1 621	2 434
Balansomslutning	67 670	72 895	70 986	70 776	69 472
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	619	601	601	601	601
Underhållsfond	13 208	16 158	14 974	14 053	12 532
Soliditet	43 %	47 %	45 %	44 %	43 %

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 067 745	0	0	1 067 745
Upplåtelseavgifter	9 117 825	0	0	9 117 825
Fond för yttre underhåll	16 157 626	1 855 460	-4 805 375	13 207 711
<b>S:a bundet eg. kapital</b>	<b>26 343 196</b>	<b>1 855 460</b>	<b>-4 805 375</b>	<b>23 393 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 915 465	340 367	4 805 375	11 061 207
Årets resultat	2 195 827	-2 195 827	-5 294 578	-5 294 578
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>8 111 292</b>	<b>-1 855 460</b>	<b>-489 203</b>	<b>5 766 629</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 454 488</b>	<b>0</b>	<b>-5 294 578</b>	<b>29 159 911</b>

\*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 2 300 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 7 105 375 kronor.



## **RESULTATDISPOSITION**

Enligt de nya stadgarna som antogs år 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till, eller disposition ur underhållsfonden enligt befintlig underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	11 061 207
Årets resultat	<u>- 5 294 578</u>
	5 766 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	5 766 629
---------------------	-----------

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.

ed

**Hsb Brf Skörden i Göteborg**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 817 906	10 495 245
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 389	10 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 828 295</b>	<b>10 505 245</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-6 342 170	-5 330 474
Underhållskostnader	Not 4	-7 105 375	-444 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-530 633	-548 163
Personalkostnader	Not 6	-465 371	-340 568
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 643	-1 508 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 957 192</b>	<b>-8 172 388</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 128 898</b>	<b>2 332 857</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 976	86 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-248 656	-223 064
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 680</b>	<b>-137 030</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-5 294 578</b>	<b>2 195 827</b>

e

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

Byggnader och mark

Not 11      47 743 313      49 166 983

Inventarier

Not 12      26 180      116 153

---

47 769 493      49 283 136*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13      1 500      1 500

---

1 500      1 500

Summa anläggningstillgångar

**47 770 993      49 284 636****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14      1 189      4 842

Övriga fordringar

Not 15      7 219 573      11 037 351

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16      678 311      568 071

---

7 899 073      11 610 264

Kortfristiga placeringar

Not 17      12 000 000      12 000 000

Summa omsättningstillgångar

**19 899 073      23 610 264****Summa tillgångar****67 670 066      72 894 900**

cl



Org Nr: 757200-9384

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

Medlemsinsatser	10 185 570	10 185 570
Underhållsfond	13 207 711	16 157 626
	<u>23 393 281</u>	<u>26 343 196</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	11 061 207	5 915 465
Årets resultat	-5 294 578	2 195 827
	<u>5 766 629</u>	<u>8 111 292</u>

Summa eget kapital **29 159 911**    **34 454 488**

**Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut Not 18    34 499 148    35 000 816

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19    501 668	501 668
Leverantörsskulder	605 574	563 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 20    929 343	910 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21    1 974 422	1 464 460
	<u>4 011 007</u>	<u>3 439 595</u>

Summa skulder **38 510 155**    **38 440 411**

**Summa Eget kapital och skulder** **67 670 066**    **72 894 900**



Org Nr: 757200-9384

## **Hsb Brf Skörden 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 100 år.

#### **Markanläggningar**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 30 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.

ed

**Hsb Brf Skörden i Göteborg**

<b>Noter</b>		<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	9 702 600	9 419 928
	Hyror	1 063 370	979 283
	Intäkter för kabel-tv	59 100	59 100
	Parkeringsavgifter	73 877	85 208
	Övriga avgifter	13 961	46 729
	Bruttoomsättning	10 912 908	10 590 248
	Avsatt till inre fond	-95 002	-95 002
		<b>10 817 906</b>	<b>10 495 245</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	<b>10 389</b>	<b>10 000</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 675 082	1 331 251
	Reparationer	336 291	245 992
	El	243 443	201 255
	Uppvärmning	1 506 159	1 162 237
	Vatten	461 893	488 667
	Sophämtning	308 272	309 621
	Bredband	412 073	411 907
	Kabel-tv	89 517	110 064
	Fastighetsförsäkring	118 387	92 240
	Förvaltningsarvoden	427 833	430 891
	Tomträttsavgäld	354 900	344 900
	Övriga driftskostnader	408 320	201 449
		<b>6 342 170</b>	<b>5 330 474</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	16 587	121 045
	VVS	307 535	256 250
	El och tele	6 768 557	0
	Markytor	0	55 757
	Utrustning	12 696	11 488
		<b>7 105 375</b>	<b>444 540</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	411 200	382 480
	Medlemsavgifter	81 000	81 000
	Övriga externa kostnader	38 433	84 683
		<b>530 633</b>	<b>548 163</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	185 907	95 398
	Valberedning	8 000	7 473
	Fritidskommittén	0	6 800
	Förtroendemannaarvoden	91 502	62 712
	Sammanträdesersättningar	18 829	47 135
	Revisorsarvode	15 000	11 420
	Löner och andra ersättningar	29 250	36 875
	Sociala kostnader	106 384	72 755
	Kurser och konferenser	10 500	0
		<b>465 371</b>	<b>340 568</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	941 638	941 638
	Markanläggningar	482 032	482 032
	Inventarier	89 973	84 973
		<b>1 513 643</b>	<b>1 508 643</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	82 976	86 034
		<b>82 976</b>	<b>86 034</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	248 136	222 244
	Övriga finansiella kostnader	520	820
		<b>248 656</b>	<b>223 064</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>-5 294 578</b>	<b>2 195 827</b>
	Avsättning underhållsfond	-2 300 000	-2 300 000
	Disposition underhållsfond	7 105 375	444 540
	Resultat efter underhållspåverkan	-489 203	340 367



## Hsb Brf Skörden i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	64 876 189	64 876 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 876 189	64 876 189
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 385 773	-23 444 135
Årets avskrivningar	-941 638	-941 638
Utgående avskrivningar	-25 327 411	-24 385 773
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>39 548 778</b>	<b>40 490 416</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 327 009	13 327 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 327 009	13 327 009
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 650 442	-4 168 410
Årets avskrivningar	-482 032	-482 032
Utgående avskrivningar	-5 132 474	-4 650 442
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>8 194 535</b>	<b>8 676 567</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>47 743 313</b>	<b>49 166 983</b>
Taxeringsvärde för Järnbrott 129:2 m.fl.		
Byggnad - bostäder	140 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	3 564 000	2 310 000
	143 564 000	118 310 000
Mark - bostäder	125 000 000	66 000 000
Mark - lokaler	3 131 000	2 513 000
	128 131 000	68 513 000
Taxeringsvärde totalt	271 695 000	186 823 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	913 832	907 857
Årets investeringar	0	5 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913 832	913 832
Ingående avskrivningar	-797 679	-712 706
Årets avskrivningar	-89 973	-84 973
Utgående avskrivningar	-887 652	-797 679
<b>Bokfört värde</b>	<b>26 180</b>	<b>116 153</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	1 500	1 500
<b>Not 14 Kundfordringar</b>		
Hyses och avgiftsfordringar	1 189	4 842
	1 189	4 842
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 470 828	9 061 015
Lån till Panncentralen	1 446 400	1 627 200
Skattefordringar	92 963	118 017
Skattekonto	200 871	224 033
Handkassa	8 511	2 886
Övrigt	0	4 200
	7 219 573	11 037 351
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	676 801	564 775
Upplupna intäkter	1 510	3 296
	678 311	568 071

**Hsb Brf Skörden i Göteborg****Noter** **2019-06-30** **2018-06-30****Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-06-01	2019-08-31	3 mån	0,20%	2 000 000
HSB Göteborg	2019-06-01	2019-08-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-07-01	2019-06-30	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-05-01	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-07-01	2019-06-30	3 mån	0,20%	3 000 000
HSB Göteborg	2019-07-01	2019-06-30	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-05-01	2019-07-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-05-31	2019-08-31	3 mån	0,20%	2 000 000
					<b>12 000 000</b>

Fasträntepacering	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788847692	0,98%	2019-09-10	7 729 316	174 668
Nordea*	39788857701	0,89%	2019-07-16	9 987 000	120 000
Nordea*	39788857728	0,89%	2019-07-16	8 684 000	104 000
Nordea*	39788858015	0,88%	2019-07-19	8 600 500	103 000
				<b>35 000 816</b>	<b>501 668</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 499 148**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 492 476

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 41 892 000 41 892 000

**Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **501 668** **501 668****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	9 506
Arbetsgivaravgifter	0	7 081
Mervärdesskatt	47 917	47 522
Inre fond	881 425	845 968
	<b>929 343</b>	<b>910 077</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	53 540	39 478
Övriga upplupna kostnader	983 782	497 982
Förutbetalda hyror och avgifter	937 100	927 000
	<b>1 974 422</b>	<b>1 464 460</b>

Göteborg 27/10 2019

  
 Bengt-Olof Trenck

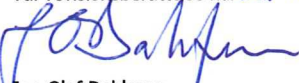
  
 Klas Sjödel

  
 Ramazan Görgülü

  
 Fredrik Rahmn  
  
 Monica Chavales  
 (I egenskap av suppleant)

  
 Glenn Elo  
  
 Pia Stadlhofer

Vår revisionsberättelse har 29-10-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
 Jan-Olof Dahlgren  
 Av föreningen vald revisor

  
 Carina Eriksson  
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skörden i Göteborg, org.nr. 757200-9384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skörden 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Skörden 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 29/10 2019



Carina Eriksson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan-Olof Dahlgren  
Av föreningen vald revisor