



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kärleksörten



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 757200-8840

Styrelsen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Org.nr: 757200-8840

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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. Totala lägenhetsytan är 5220 kvm och totala lokalytan är 271kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har följande underhåll gjorts:

- Arbetet med målning av trapphusen har i stort sett slutförts.
- Sophanteringen och återvinningen har utökats med flera fraktioner i enlighet med motionen vid förra årsstämman.
- Anticimex har anlåtats för löpande sanering av råttor via nya råttfällor.
- Vi har tecknat avtal med en saneringsfirma som tvättar bort klotter när detta händer.
- Bredband med TV-lösning ingår numera i medlemsavgiften.
- Nya strömbrytare i trapphusen har installerats.
- 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:

- Igenfyllning av hål i asfalt utanför uppgång M.
- Reparation av trasig takplåt mot Strandridaregatan.
- Slamsugning av dagvattenbrunn uppgång 6.
- Byte av cirkulationspump och installation av avgasare i pannrummet.

m

HSB Brf Kärleksörten i Göteborg Org Nr: 757200-8840

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

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 5% inför räkenskapsåret 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/6 2020.

I stämman deltog 11 närvarande röstberättigade medlemmar och antalet poströster räknades till 10 st.

Ägarförhållanden, medlemmar

Vid årets slut 2020 hade föreningen 170 medlemmar, vid årets början var antalet medlemmar 174.

Under 2020 har 18 bostadsrätter överlåtits, föregående år 16.

Styrelse

| | |
|---------------------|---------------------------------|
| Henrik Jacobsson | ordförande |
| Bernhard von Below | vice ordförande |
| Ulrika Modin Bunney | sekreterare |
| Marlene Letica | ledamot |
| Emma Sjöberg | ledamot |
| Nicolaus Kedegren | ledamot |
| Emma-Kara Nilsson | ledamot, utsedd av HSB Göteborg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Emma Sjöberg, Ulrika Modin Bunney, Nicolaus Kedegren, Marlene Letica.

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

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

Revisorer

Revisorer har varit Marie Hermansson med Joakim Erlandsson 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 (sammankallande) och Henrik Sonesson, valda av stämman.

FLERSÅRSÖVERSIKT

| Resultat och ställning | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning i tkr | 3 794 | 3 788 | 3 679 | 3 679 | 3 596 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -115 | 872 | 626 | 351 | 179 |
| Balansomslutning i tkr | 16 472 | 16 485 | 16 254 | 15 793 | 15 527 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 620 | 620 | 602 | 602 | 591 |
| Fond för yttre underhåll | 3 417 | 3 456 | 2 080 | 1 812 | 1 534 |
| Soliditet | 29% | 30% | 25% | 22% | 20% |
| Räntekostnad kr/m ² | 25 | 33 | 43 | 48 | 55 |
| Belåning kr/m ² | 1 947 | 1 969 | 2 082 | 2 105 | 2 128 |
| Avsättning underhållsfond kr/m ² | 159 | 154 | 154 | 154 | 147 |

Avgifter

Under räkenskapsåret har avgiften varit oförändrad.

Efter räkenskapsårets utgång, från 2021-01-01, höjdes avgiften med 5 %.

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 | 139 100 |
| Fond för yttre underhåll | 3 456 031 | | 0 | 3 416 893 |
| S:a bundet eget kapital | 3 595 131 | | 0 | 3 555 993 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 477 614 | 872 223 | 39 138 | 1 388 975 |
| Årets resultat | 872 223 | -872 223 | -114 665 | -114 665 |
| S:a ansamlad vinst/förlust | 1 349 837 | | 0 | 1 274 310 |
| S:a eget kapital | 4 944 968 | | 0 | 4 830 303 |

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 875 000 kr samt disposition ur med 914 138 kr.

m

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Enligt de nya stadgar som antogs under 2019 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 1 388 975 |
| Årets resultat | <u>-114 665</u> |
| | 1 274 310 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Att till balanserat resultat föra | <u>1 274 310</u> |
|-----------------------------------|------------------|

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.





HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

| | | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 794 108 | 3 787 817 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 794 108 | 3 787 817 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -2 000 978 | -1 692 414 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -914 138 | -145 184 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -250 274 | -278 401 |
| Personalkostnader | Not 5 | -358 605 | -366 463 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -252 053 | -252 053 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 776 048 | -2 734 516 |
| Rörelseresultat | | 18 060 | 1 053 301 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 1 867 | 1 595 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -134 592 | -182 673 |
| Summa finansiella poster | | -132 725 | -181 078 |
| Årets resultat | | -114 665 | 872 223 |

M



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

Balansräkning **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 12 717 424 12 969 477

Inventarier

Not 11 0 0

12 717 424 12 969 477*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

12 717 924 12 969 977**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 1 283 3 521

Övriga fordringar

Not 14 3 068 260 2 476 955

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 162 278 25 501

3 231 821 2 505 977

Kortfristiga placeringar

Not 16 500 000 1 000 000

Kassa och bank

22 627 9 438

Summa omsättningstillgångar

3 754 448 3 515 415**Summa tillgångar****16 472 372 16 485 392**

m



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 139 100 | 139 100 |
| Underhållsfond | 3 416 893 | 3 456 031 |
| | <u>3 555 993</u> | <u>3 595 131</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 388 975 | 477 614 |
| Årets resultat | -114 665 | 872 223 |
| | <u>1 274 310</u> | <u>1 349 837</u> |
| Summa eget kapital | 4 830 303 | 4 944 967 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 17 7 791 421 | 10 690 608 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2 899 187 | 124 168 |
| Leverantörsskulder | 250 013 | 77 925 |
| Skatteskulder | 13 236 | 87 173 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 12 699 | 8 316 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 <u>675 513</u> | <u>552 235</u> |
| | <u>3 850 648</u> | <u>849 817</u> |
| Summa skulder | 11 642 069 | 11 540 425 |
| Summa Eget kapital och skulder | 16 472 372 | 16 485 392 |

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 58 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

| | Innev. år | Föreg. år |
|----------------------|-----------|-----------|
| Medelantal anställda | | |
| Män | 0,5 | 0,5 |
| Kvinnor | 0,0 | 0,0 |
| | <hr/> 0,5 | <hr/> 0,5 |

m



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 700 356 | 3 700 356 |
| Hyror | 82 160 | 83 310 |
| Övriga intäkter | 11 592 | 4 151 |
| | 3 794 108 | 3 787 817 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 52 578 | 93 893 |
| Reparationer | 305 142 | 111 896 |
| El | 77 734 | 85 771 |
| Uppvärmning | 553 325 | 589 189 |
| Vatten | 222 030 | 221 284 |
| Sophämtning | 158 691 | 156 472 |
| Övriga avgifter | 233 885 | 135 490 |
| Förvaltningsarvoden | 240 874 | 238 043 |
| Övriga driftskostnader | 156 719 | 60 376 |
| | 2 000 978 | 1 692 414 |
| Not 3 Underhållskostnader | | |
| Byggnad invändigt | 914 138 | 28 214 |
| Utrustning | 0 | 116 970 |
| | 914 138 | 145 184 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 189 511 | 183 323 |
| Medlemsavgifter | 52 213 | 49 213 |
| Övriga externa kostnader | 8 550 | 45 865 |
| | 250 274 | 278 401 |
| Not 5 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 66 800 | 64 404 |
| Sammanträdesersättningar | 66 800 | 64 402 |
| Revisorsarvode | 4 000 | 4 000 |
| Löner och andra ersättningar | 4 000 | 4 000 |
| Sociala kostnader | 39 552 | 44 160 |
| Kurser och konferenser | 0 | 5 685 |
| | 181 152 | 186 651 |
| Övriga anställda | | |
| Löner och ersättningar | 163 686 | 166 931 |
| Sociala kostnader | 16 476 | 17 745 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | -2 709 | -4 863 |
| | 177 453 | 179 813 |
| | 358 605 | 366 463 |
| 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 | 1 867 | 1 595 |
| | 1 867 | 1 595 |
| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 133 876 | 181 994 |
| Övriga finansiella kostnader | 716 | 679 |
| | 134 592 | 182 673 |
| Not 9 Årets resultat | | |
| Redovisat resultat | -114 665 | 872 223 |
| Avsättning till underhållsfond | -875 000 | -845 000 |
| Disposition ur underhållsfond | 914 138 | 145 184 |
| Resultat efter underhållspåverkan | -75 527 | 172 407 |



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------|---------|-----------|
| Not 10 Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 20 708 218 | 20 708 218 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 708 218 | 20 708 218 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 134 741 | -7 882 688 | | | |
| Årets avskrivningar | -252 053 | -252 053 | | | |
| Utgående avskrivningar | -8 386 794 | -8 134 741 | | | |
| Bokfört värde byggnader | 12 321 424 | 12 573 477 | | | |
| Bokfört värde mark | 396 000 | 396 000 | | | |
| Bokfört värde byggnader och mark | 12 717 424 | 12 969 477 | | | |
| Taxeringsvärde för Kungsladugård 30:19 | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 52 000 000 | 52 000 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 1 231 000 | 1 231 000 | | | |
| | 53 231 000 | 53 231 000 | | | |
| Mark - bostäder | 71 000 000 | 71 000 000 | | | |
| Mark - lokaler | 715 000 | 715 000 | | | |
| | 71 715 000 | 71 715 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 124 946 000 | 124 946 000 | | | |
| Ställda säkerheter: | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 20 036 000 | 20 036 000 | | | |
| Not 11 Inventarier | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 631 | 7 631 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 631 | 7 631 | | | |
| Ingående avskrivningar | -7 631 | -7 631 | | | |
| Utgående avskrivningar | -7 631 | -7 631 | | | |
| Bokfört värde | 0 | 0 | | | |
| Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 13 Kundfordringar | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 1 283 | 3 521 | | | |
| | 1 283 | 3 521 | | | |
| Not 14 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 3 051 907 | 2 389 461 | | | |
| Skattekonto | 16 353 | 87 494 | | | |
| | 3 068 260 | 2 476 955 | | | |
| Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 162 149 | 25 099 | | | |
| Upplupna intäkter | 129 | 402 | | | |
| | 162 278 | 25 501 | | | |
| Not 16 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| HSB Göteborg HSB | 2020-11-30 | 2021-11-30 | 12 mån | 0,30% | 500 000 |
| | | | | | 500 000 |
| Fasträntepacering | | | | 500 000 | 1 000 000 |
| | | | | 500 000 | 1 000 000 |

M



HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|--|------------|------------|------------|----------------|----------------------|
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | 349107 | 1,46% | 2022-06-01 | 2 796 707 | 30 484 |
| *Stadshypotek | 351877 | 1,40% | 2021-06-01 | 2 806 019 | 31 000 |
| Stadshypotek | 507670 | 0,95% | 2023-06-01 | 2 341 564 | 32 000 |
| Stadshypotek | 586776 | 0,94% | 2025-06-01 | 2 746 318 | 30 684 |
| | | | | 10 690 608 | 124 168 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 124 168 |
| *Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | | | | 2 775 019 |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 2 899 187 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 7 791 421 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 10 069 768 |
| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 7 613 | 4 088 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 5 086 | 1 391 |
| Ovriga kortfristiga skulder | | | | 0 | 2 837 |
| | | | | 12 699 | 8 316 |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 5 142 | 6 600 |
| Ovriga upplupna kostnader | | | | 379 658 | 245 120 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 290 713 | 300 515 |
| | | | | 675 513 | 552 235 |

Göteborg 22/4 2021

Bernhard von Below

Emma Sjöberg

Emma-Kara Nilsson

Henrik Jakobsson

Marlene Letica

Nicolaus Kedegren

Ulrika Modin Bunney

Vår revisionsberättelse har 21-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/4 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marie Hermansson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg

Viktiga händelser under året.

På grund av Coronapandemin har expeditionen varit stängd sedan mitten av mars och styrelsemöten har hållits digitalt via länk. Städdag på hösten har hållits utan gemensam fika. Årsstämman genomfördes utomhus och med poströstning.

Föreningen sökte bygglov för etablering av solceller på taket som vetter mot söder. Tyvärr blev det avslag, då vår byggnad är alltför skyddsvärd.

Sophanteringen och återvinningen har utökats med flera fraktioner i enlighet med motionen vid förra årsstämman.

Bredband med TV-lösning ingår numera i medlemsavgiften.

Föreningen har tecknat avtal med en saneringsfirma som tvättar bort klotter när detta händer.

Arbetet med målning av trappuppgångar har i stort sett slutförts.

Nya strömbrytare i trapphusen har installerats.

Anticimex har anlåtats för löpande sanering av råttor via nya råttfällor.

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 2020 skall fortsätta under kommande år.

Styrelsen i HSB Brf. Kärleksörten