



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Brf Tolered



HSB – där möjligheterna bor



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TOLERED I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9095

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31 *m*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För HSB Bostadsrättsförening Tolered i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Tolered är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Tolered 147:1 i Göteborg. Fastigheten inrymmer 318 lägenheter, 27 lokaler/förråd och 3 garage för motorcyklar med totalt 15 platser.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Gällande tomträttsavtal löper ut i juni 2019. Kostnaden för tomträttsavtalet kommer öka från 584 848 kr/år till 1 087 000 kr/år.

Föreningen förfogar över 282 parkeringsplatser (varav 59 p-platser med el) längs Björlanda-vägen. Det finns också femton avgiftsbelagda besöksplatser (numera endast SMS-betalning).

Medlemmarna har tillgång till en övernattningslägenhet för sina tillfälliga gäster, föreningslokal (uthyrs för kalas och sammankomster), bastu/aktivitetsrum (bordtennis) och hobbylokal (för snickeri och målning).

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 17 664 m².


Totala lokalytan är 823 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Arvid Lindmansgatan 17-25, Karl Staaffsgatan 14-22 och Toleredsgatan 9.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 318 lägenheter fördelar sig enligt följande:

1 r o k	27 lägenheter
2 r o k	186 lägenheter
3 r o k	102 lägenheter
4 r o k	3 lägenheter

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för lägenheterna fr.o.m. 2018-01-01 med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 661 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna för lägenheterna med 3 % den 1 januari 2019 och uppgår därefter i genomsnitt till 681 kr/m².

Även hyran för parkeringsplatserna höjdes 1/1 2019: platser med el kostar 220 kr/månad och platser utan el 140 kr/månad. Garageplatserna för MC höjdes också till 140 kr/månad.

Underhållet av fastigheterna och gårdarna grundas på en 30-årig underhållsplan med en aktuell kostnadsanalys för den närmaste 5-årsperioden. Planen uppdateras och revideras årligen.

Under året har följande planerat underhåll gjorts:

Markdränering med ny rörläggning runt block 1 avslutades. Vid berörda entréer: ny plattsättning och yttre belysning samt nyanlagda rabatter.

Markdränering runt block 2 påbörjades under hösten 2018 (avslutas under våren 2019).

Byte av samtliga entrépartier/ytterdörrar och yttre källardörrar. Byte av svarstelefoner i lägenheterna. Byte till elektroniska bokningstavlor för tvättstuga, bastu och lokal.

Under året har följande investeringar gjorts:

Tillsammans med bytet av entrépartierna har ett nytt elektroniskt passersystem med brickor (i stället för nycklar) till ytterdörrarna, inre källardörrar och entrén till vissa gemensamma lokaler installerats.

Förväntad framtida utveckling:

Den ovan nämnda markdräneringen kommer under de närmaste åren att fortsätta runt de övriga blocken 3-6.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett av föreningens fastighetslån på 7,3 miljoner omsattes i januari med 7 års löptid till betydligt lägre ränta än tidigare, från 3,64 % till 1,65 %. *m*

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26 och 28 medlemmar deltog.

Föreningen hade vid årets början 391 medlemmar samt vid årets slut 393. Tillkommande medlemmar under året har varit 44 samt avgående 42.

Under året har 31 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Camilla Cedgard	ordförande
Ann-Christine Adielsson	vice ordförande
Per-Olof Andersson	sekreterare
Eric Svensson	ledamot
Lars Johanhage	ledamot
Alexander Rydström	ledamot
Roger Petersson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Per-Olof Andersson, Eric Svensson, Lars Johanhage.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Camilla Cedgard, Ann-Christine Adielsson, Per-Olof Andersson och Erich Krönström, två i förening.

Revisorer har varit Birgitta Pettersson med Marie-Louise Berlin som suppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB föreningsfullmäktige har varit Camilla Cedgard och Ann-Christine Adielsson, övriga ledamöter i styrelsen har varit suppleanter.

Valberedning har varit Yvonne Björn och Petra Olson, valda av stämman.

Förtroendeman har varit Erich Krönström och Ann-Britt Krönström.

De boende informeras om aktuella händelser i föreningen genom medlemsbladet FÖRENINGSNYTT, som delas ut till de boende en gång per kvartal. Dessa medlemsblad går att ladda ner från föreningens hemsida, där det också finns allmän information om föreningen och verksamheten.

Adress till hemsidan: <https://www.hsb.se/goteborg/brf/tolered/>

Hemsidesansvarig har varit Henrik Lönndahl. *re*

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12502	12119	12094	12124	12236
Resultat efter finansiella poster	-3059	2583	-2082	-2533	1536
Balansomslutning	58766	61160	59568	63056	65435
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	661	642	642	642	642
Underhållsfond	6241	7395	8066	10710	9232
Soliditet i %	16	20	17	19	22
Belåning kr/m ²	2583	2617	2655	2692	2730

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	381 700		0	381 700
Fond för yttre underhåll	7 394 617	2 500 000	-3 653 943	6 240 674
S:a bundet eget kapital	7 776 317	2 500 000	-3 653 943	6 622 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 081 149	82 549	3 653 943	5 817 641
Årets resultat	2 582 549	-2 582 549	-3 058 940	-3 058 940
S:a ansamlad vinst/förlust	4 663 698	-2 500 000	595 003	2 758 700
S:a eget kapital	12 440 015	0	-3 058 940	9 381 074

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 2 800 000 kr samt disposition ur med 6 453 943 kr.

mf

RESULTATDISPOSITION

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

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

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden. Se not 10.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 817 641
Årets resultat	<u>-3 058 940</u>
	2 758 700

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	<u>1 758 700</u>
	2 758 700 <i>nr</i>



HSB Brf Tolered i Göteborg

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 502 034	12 118 995
Övriga rörelseintäkter	Not 2	83 647	47 260
Summa rörelseintäkter		12 585 681	12 166 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 175 586	-6 049 186
Underhållskostnader	Not 4	-6 453 943	-511 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-618 027	-591 772
Personalkostnader	Not 6	-542 601	-503 176
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 078 923	-884 723
Summa rörelsekostnader		-14 869 080	-8 540 480
Rörelseresultat		-2 283 399	3 625 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 287	20 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-792 828	-1 063 300
Summa finansiella poster		-775 541	-1 043 226
Årets resultat	Not 10	-3 058 940	2 582 549

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

Byggnader och mark

Not 11 49 319 030 46 513 953

Inventarier

Not 12 0 0

49 319 030 46 513 953*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

49 319 530 46 514 453**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 51 323 4 485

Övriga fordringar

Not 15 3 703 122 4 711 619

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 691 894 429 113

4 446 339 5 145 217

Kortfristiga placeringar

Not 17 5 000 000 9 500 000

Summa omsättningstillgångar

9 446 339 14 645 217**Summa tillgångar****58 765 869 61 159 670** *ns*

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

Medlemsinsatser

381 700

381 700

Underhållsfond

6 240 674

7 394 617

6 622 3747 776 317*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 817 641

2 081 149

Årets resultat

-3 058 9402 582 549

2 758 700

4 663 698

Summa eget kapital

9 381 074**12 440 015****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

45 047 454

45 621 017

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

585 500

601 416

Leverantörsskulder

2 017 747

787 327

Skatteskulder

52 650

45 448

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

22 634

21 436

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 658 8091 643 011

4 337 340

3 098 638

Summa skulder

49 384 794**48 719 655****Summa Eget kapital och skulder****58 765 869****61 159 670**



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 105 år.

Porttelefon skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anskaffningskostnad och förväntat nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 20 år.

Markanläggning

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 25 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 38 513 713 kr (38 513 713 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två anställda förtroendemän under året.



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	11 686 572	11 346 252
	Hyror	787 572	746 268
	Elintäkter	5 040	5 175
	Övriga intäkter	22 850	21 300
		12 502 034	12 118 995
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	16 162	28 650
	Ovriga intäkter	67 485	18 610
		83 647	47 260
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 346 680	1 354 723
	Reparationer	239 872	187 880
	El	375 337	368 440
	Uppvärmning	1 806 653	1 750 156
	Vatten	537 313	537 776
	Sophämtning	303 101	314 492
	Övriga avgifter	351 182	309 354
	Förvaltningsarvoden	414 764	411 416
	Tomträttsavgäld	616 692	616 692
	Övriga driftskostnader	183 992	198 257
		6 175 586	6 049 186
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	90 941	0
	VVS	97 409	58 374
	Byggnad utvändigt	2 985 772	132 087
	Markytor	3 279 821	321 161
		6 453 943	511 622
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	449 446	442 450
	Medlemsavgifter	101 400	101 400
	Övriga externa kostnader	67 181	47 922
		618 027	591 772
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	160 000	143 000
	Sammanträdesersättningar	46 150	52 550
	Revisorsarvode	11 800	11 800
	Valberedning	5 200	5 000
	Ovriga arvoden	8 400	15 400
	Löner och andra ersättningar	26 577	0
	Sociala kostnader	67 631	58 215
	Kurser och konferenser	0	5 100
		325 758	291 065
	Övriga anställda		
	Förtroendemannaarvode	165 000	161 400
	Sociala kostnader	51 843	50 711
		216 843	212 111
		542 601	503 176
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	978 923	784 723
	Markanläggningar	100 000	100 000
		1 078 923	884 723

**HSB Brf Tolered i Göteborg**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	58
Övriga ränteintäkter	17 287	20 016
	17 287	20 074
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	792 078	1 063 300
Övriga finansiella kostnader	750	0
	792 828	1 063 300
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-3 058 940	2 582 549
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 800 000	-2 496 000
Förslag till disposition underhållsfond	6 453 943	511 622
Resultat efter underhållspåverkan	595 003	598 171



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	73 583 685	73 583 685
Årets investeringar	3 884 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 467 685</u>	<u>73 583 685</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 069 732	-27 285 009
Årets avskrivningar	-978 923	-784 723
Utgående avskrivningar	<u>-29 048 655</u>	<u>-28 069 732</u>
Bokfört värde byggnader	48 419 030	45 513 953
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 500 000	-1 400 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	<u>-1 600 000</u>	<u>-1 500 000</u>
Bokfört värde markanläggningar	900 000	1 000 000
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	49 319 030	46 513 953
Taxeringsvärde för Tolered 147:1		
Byggnad - bostäder	139 000 000	139 000 000
Byggnad - lokaler	1 268 000	1 268 000
	<u>140 268 000</u>	<u>140 268 000</u>
Mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
Mark - lokaler	1 160 000	1 160 000
	<u>71 160 000</u>	<u>71 160 000</u>
Taxeringsvärde totalt	211 428 000	211 428 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	118 085	118 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>118 085</u>	<u>118 085</u>
Ingående avskrivningar	-118 085	-118 085
Utgående avskrivningar	<u>-118 085</u>	<u>-118 085</u>
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	3 028	4 485
Övriga kundfordringar	48 295	0
	<u>51 323</u>	<u>4 485</u>
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 288 140	4 296 528
Skattekonto	409 505	409 498
Handkassa	5 477	5 593
	<u>3 703 122</u>	<u>4 711 619</u>
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	690 806	428 000
Upplupna intäkter	1 088	1 113
	<u>691 894</u>	<u>429 113</u>



HSB Brf Tolered i Göteborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-05-31	6 mån	0,20%	4 500 000
HSB Göteborg	2018-10-01	2019-09-30	12 mån	0,25%	500 000
					5 000 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	393849	1,28%	2021-12-30	10 535 011	106 416
Stadshypotek	399761	1,50%	2023-01-30	8 345 337	84 084
Swedbank Hypotek	2658978388	3,64%	2019-01-25	7 322 104	168 000
Swedbank Hypotek	2752700159	1,33%	2021-02-25	11 611 532	132 000
Swedbank Hypotek	2755088578	1,27%	2020-02-25	7 818 970	95 000
				45 632 954	585 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 047 454

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

42 705 454

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

71 000 000

71 000 000

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

585 500

601 416

585 500**601 416****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**Källskatt
Arbetsgivaravgifter

11 460

10 860

11 174

10 576

22 634**21 436****Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

104 397

141 759

457 742

408 877

1 096 670

1 092 375

1 658 809**1 643 011**

Göteborg 21/2 2019

Alexander Rydström
Ann Christine Adielsson
Camilla Cedgard
Eric Svensson
Lars Johanhage
Per-Olof Andersson
Roger Petersson

Vår revisionsberättelse har 19-09-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Birgitta Pettersson
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson 190409
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Göteborg den 21/4 2019

Susanne Andersson

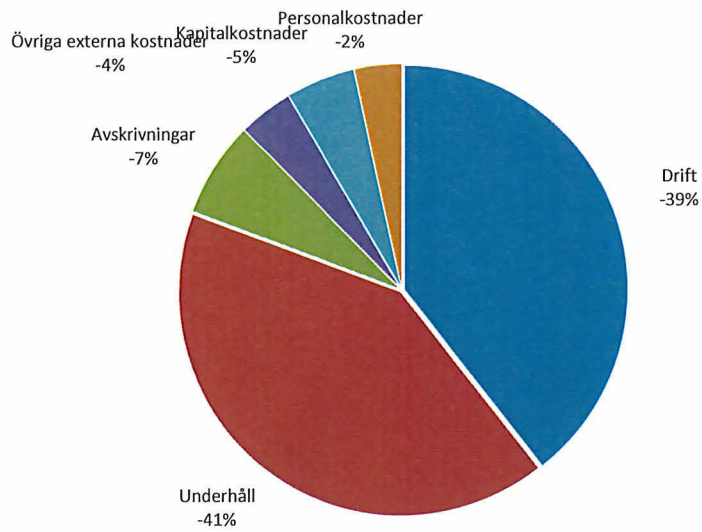
Birgitta Pettersson

BoRevision AB 190409
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

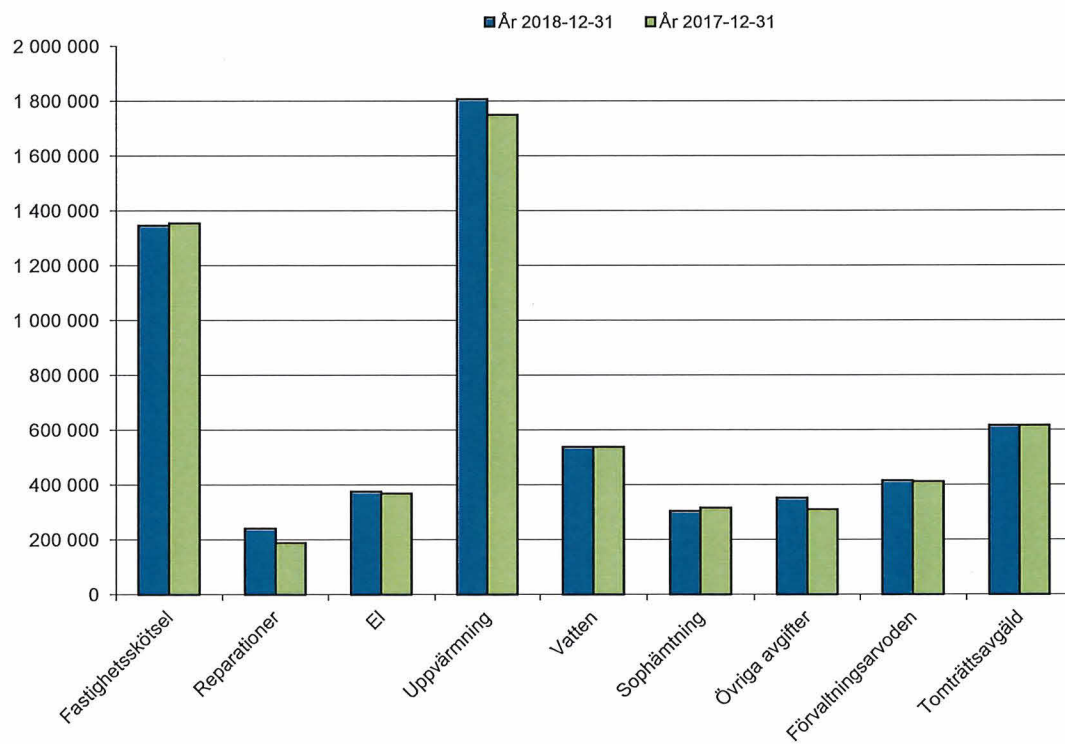
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER OCH DET GODA BOENDET

Brf Toleredes målsättning är en långsiktigt stabil ekonomi, väl underhållna fastigheter och gårdar, ”ett gott boende” och aktiva medlemmar.

Styrelsen uppfattning om ”det goda boendet” är en lugn och trygg boendemiljö utan störande grannar eller utomstående, och utan inbrott eller skadegörelse. Det goda boendet ska också erbjuda välfungerande tvättstugor och torkrum, trivsamma gemensamhetslokaler och gårdar, med lekutrustning för barnen och samtidigt naturliga samlingsplatser för medlemmarna. Det goda boendet och trivseln i föreningen påverkas även av yttre faktorer: tillgång på service i närområdet – affärer, vårdcentral, post, återvinningsplats och allmänna kommunikationer, samt möjlighet att promenera och motionera i vacker natur.

Inte minst skapas det goda boendet genom medlemmarnas personliga engagemang och ansvar för sin förening.

ÖVRIG INFORMATION

Föreningens avtal:

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Göteborg och lokalvård av Maria's Fastighetservice AB.

Beskärningsavtal med Trädgårdskonsulten Michael Lööf AB.

Energitjänstavtal med KTC Control AB.

Bosocialt serviceavtal (NABO) med HSB Göteborg.

Avtal för parkeringsbevakning med Controlla AB.

Serviceavtal med Telia Fiber.

För medlemmarna ordnades en uppskattad bussresa till Ullared i november.

Ett återkommande bekymmer för föreningen och ständigt klagomål från medlemmarna är ”måsplågan”, dvs. fiskmåsar som invaderar området under häckningstiden på våren och uppträder extremt störande, skriar och förorenar.

Under 2018 lät styrelsen som alltid en professionell måsjägare skjuta av beståndet. Som en ytterligare åtgärd anlätades en firma som ett flertal gånger plockade bort måsarnas ägg från taken.