ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Överås i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Överås i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-04.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lunden 50:4	1942-06-20	1943
Lunden 51:1	1942-06-20	1943
Lunden 51:4	1942-06-20	1943
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5417
31	p-platser	0
2	större förråd	60
Totalt 133 objekt		**5477**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 58 st 2 rok, 10 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen har även ett hobbyrum, en bastuavdelning, tre tvättstugor, två torkrum, ett mangelrum, tre soprum, tre cykelförråd, två större och fyra mindre förråd som kan hyras av medlemmarna. På föreningens mark finns även tre gemensamma uteplatser varav två med grillplats, samt en boulebana.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Alexia Cicek	Ordförande	2020-06-10
Ulla Gustafsson	Ledamot	2018-06-12
Sylva Legat-Odin	Ledamot	2022-05-24
Annika Helene Hahne	Ledamot	2020-10-02
Jens Malmberg	Ledamot	2021-07-17
Erik Norrman	Ledamot	2022-05-24
Holger Lindh	Suppleant	2022-05-24
Mikael Bengtsson	Suppleant	2022-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Malmgren, Erik Norrman, Holger Lindh och Mikael Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Gustafsson, Alexia Cicek, Jens Malmberg, Erik Norrman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Thomas Andersson med Ulf Palm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann Wahlström (sammankallande), Bengt-Arne Hylinger samt Ingemar Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Inför 2023 höjdes avgifterna med 3 % för att mota den ökade kostnadsbilden i samhället samt upprätthålla en fortsatt god långsiktig ekonomi för föreningen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-30.

Under året har föreningen haft renoveringsprojektet med relining av rören i bottenplattan i samtliga tre huskroppar. Under året har även ett av föreningens lån lagts om samt ett annat har amorterats av i sin helhet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Stambyte på stående stam, hissar monterades in, planlösningarna gjordes om och 15 lägenheter byggdes om med etage.
2004	Markarbete
2011	Fasadrenovering
2014-2016	Hissmodernisering
2017	Dränering
2018-2019	Trapphus målning
2022	Relining rör i bottenplattan

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av tak, fönster, fasadbeklädnad och ytterdörrar har tidigare beräknats påbörjas inom den närmsta treårsperioden. Detta har reviderats efter att en besiktning gjorts av våra fastigheter som visar sig vara i bra skick och innebär att de större renoveringar kommer att skjutas på i tiden. Vissa punktinsatser kommer dock behövas under närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 21 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	359	423	407	462	421
Skuldsättning, kr/kvm	5 645	6 494	6 494	6 494	6 129
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	204	178	154	162	162
Driftskostnad, kr/kvm	516	449	445	418	479
Årsavgifter, kr/kvm	931	931	913	913	913
Totala intäkter, kr/kvm	961	961	944	939	938
Nettoomsättning, tkr	5 263	5 263	5 167	5 143	5 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	993	1 373	1 295	1 384	998
Soliditet, %	28	24	22	20	17

Sparande:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	96 133	0	0	96 133
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 387 132	0	0	2 387 132
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 434 277	0	400 000	1 834 277
S:a bundet eget kapital, kr	**3 917 542**	**0**	**400 000**	**4 317 542**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 495 605	1 373 328	−400 000	7 468 933
Årets resultat, kr	1 373 328	−1 373 328	993 194	993 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 868 933**	**0**	**593 194**	**8 462 127**
S:a eget kapital, kr	**11 786 475**	**0**	**993 194**	**12 779 669**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 868 933
Årets resultat, kr	993 194
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 462 127**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**8 462 127**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 264 221	5 262 861
Summa rörelseintäkter		**5 264 221**	**5 262 861**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 629 620	-2 254 792
Underhållskostnader	Not 3	0	-125 150
Övriga externa kostnader	Not 4	-196 591	-205 738
Personalkostnader	Not 5	-153 475	-172 141
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-973 771	-840 436
Summa rörelsekostnader		**-3 953 457**	**-3 598 258**
Rörelseresultat		**1 310 764**	**1 664 603**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 812	7 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-330 382	-299 100
Summa finansiella poster		**-317 570**	**-291 275**
Årets resultat	Not 9	**993 194**	**1 373 328**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 792 934	38 097 656
Inventarier	Not 11	2 345	4 690
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	45 023
		39 795 279	38 147 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**39 795 779**	**38 147 869**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 16	62	162
Övriga fordringar	Not 17	1 830 232	7 964 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	229 786	264 964
		2 060 080	8 229 473
Kortfristiga placeringar	Not 19	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank		3 135	4 085
Summa omsättningstillgångar		**5 063 215**	**10 233 558**
Summa tillgångar		**44 858 994**	**48 381 427**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 483 265	2 483 265
Underhållsfond		1 834 277	1 434 277
		4 317 542	3 917 542
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 468 933	6 495 605
Årets resultat		993 194	1 373 328
		8 462 127	7 868 933
Summa eget kapital		**12 779 669**	**11 786 475**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 919 923	24 419 923
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 000 000	11 150 000
Leverantörsskulder		396 122	359 861
Skatteskulder		8 569	15 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	68 981	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	685 730	649 269
		7 159 402	12 175 029
Summa skulder		**32 079 325**	**36 594 952**
Summa Eget kapital och skulder		**44 858 994**	**48 381 427**

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,52%
Hissar	2,50%
Trapphus	2,00%
Inventarier	10,00%

Intäktsredovisning
Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 20,6 % på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 718 051 kr.

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.

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 043 324	5 043 324
	Hyror	210 700	206 420
	Elintäkter	600	700
	Ovriga intäkter	9 597	12 417
		5 264 221	**5 262 861**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	510 096	544 754
	Reparationer	288 271	110 836
	El	286 276	141 829
	Uppvärmning	525 145	595 977
	Vatten	307 159	238 405
	Sophämtning	209 931	214 824
	Ovriga avgifter	132 919	119 274
	Förvaltningsarvoden	270 512	203 704
	Övriga driftskostnader	99 311	85 190
		2 629 620	**2 254 792**
Not 3	**Underhållskostnader**		
	VVS	0	41 875
	Byggnad utvändigt	0	83 275
		0	**125 150**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	153 620	148 060
	Medlemsavgifter	39 000	39 000
	Övriga externa kostnader	3 971	18 678
		196 591	**205 738**
Not 5	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	55 000	53 612
	Sammanträdesersättningar	54 000	70 000
	Revisorsarvode	3 700	3 700
	Löner och andra ersättningar	8 000	10 000
	Sociala kostnader	32 775	34 829
		153 475	**172 141**
Not 6	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	971 426	838 091
	Inventarier	2 345	2 345
		973 771	**840 436**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Övriga ränteintäkter	12 812	7 825
		12 812	**7 825**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	329 112	298 820
	Övriga finansiella kostnader	1 270	280
		330 382	**299 100**
Not 9	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**993 194**	**1 373 328**
	Avsättning till underhållsfond	-400 000	-300 000
	Disposition ur underhållsfond	0	125 150
	Resultat efter underhållspåverkan	593 194	1 198 478

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	52 500 158	52 500 158
	Årets investering relining	2 666 704	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 166 862	52 500 158
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 100 502	-14 262 411
	Årets avskrivningar	-971 426	-838 091
	Utgående avskrivningar	-16 071 928	-15 100 502
	Bokfört värde byggnader	**39 094 934**	**37 399 656**
	Bokfört värde mark	**698 000**	**698 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**39 792 934**	**38 097 656**
	Taxeringsvärde för Lunden 50:4, 51:1 och 51:4		
	Byggnad - bostäder	74 000 000	65 000 000
	Byggnad - lokaler	43 000	58 000
		74 043 000	65 058 000
	Mark - bostäder	78 000 000	77 000 000
	Mark - lokaler	129 000	158 000
		78 129 000	77 158 000
	Taxeringsvärde totalt	152 172 000	142 216 000
	Ställda säkerheter:		
	Fastighetsinteckningar	49 242 000	49 242 000
Not 11	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	102 557	102 557
	Årets investeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 557	102 557
	Ingående avskrivningar	-97 867	-95 522
	Årets avskrivningar	-2 345	-2 345
	Utgående avskrivningar	-100 212	-97 867
	Bokfört värde	**2 345**	**4 690**
Not 12	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Pågående nyanläggningar	**0**	**45 023**
Not 13	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göteborg ek.för.	**500**	**500**
Not 16	**Kundfordringar**		
	Hyres och avgiftsfordringar	62	162
	Övriga kundfordringar	0	0
		62	**162**
Not 17	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 650 802	7 851 582
	Skattekonto	179 430	112 765
		1 830 232	**7 964 347**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 18	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	221 862	264 534
	Upplupna intäkter	7 924	430
		229 786	**264 964**

Not 19 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-15	2023-04-15	6 mån	1,75%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-15	2023-01-15	3 mån	1,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-05-30	6 mån	1,75%	1 000 000
					3 000 000

Fastränteplaceringar	3 000 000	2 000 000
	3 000 000	**2 000 000**

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758209213	0,61%	2024-06-19	8 419 923	0
Nordea Hypotek AB	39788994393	0,70%	2023-06-21	6 000 000	0
Stadshypotek	701922	0,67%	2024-09-30	10 000 000	0
Stadshypotek	769135	2,91%	2026-06-01	6 500 000	0
				30 919 923	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till	0
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	6 000 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**24 919 923**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	30 919 923

Not 22	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	36 206	0
	Arbetsgivaravgifter	32 775	0
		68 981	**0**

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 23	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	29 718	28 938
	Ovriga upplupna kostnader	181 091	175 981
	Förutbetalda hyror och avgifter	474 921	444 350
		685 730	**649 269**

Den här årsredovsningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Alexia Cicek

Annika Helene Hahne

Erik Norrman

Jens Malmberg

Sylva Legat-Odin

Ulla Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Av föreningen vald revisor
Thomas Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Carina Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Överås i Göteborg, org.nr. 757200-8949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Överås i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Överås i Göteborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

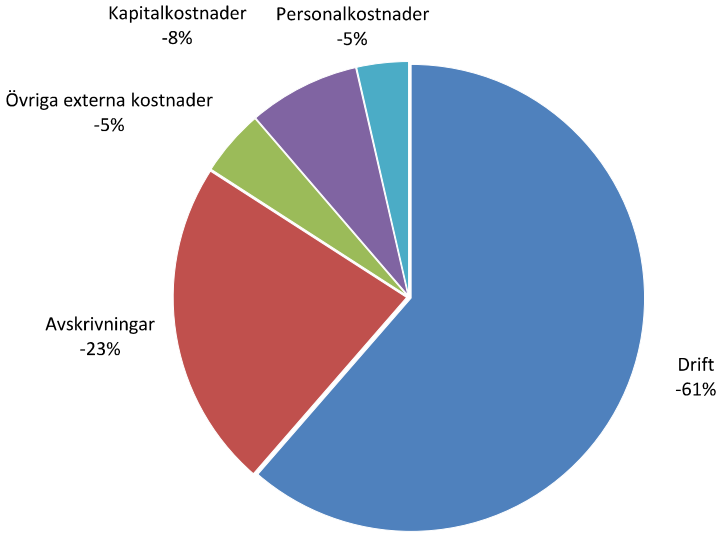
Göteborg

Digitalt signerad av

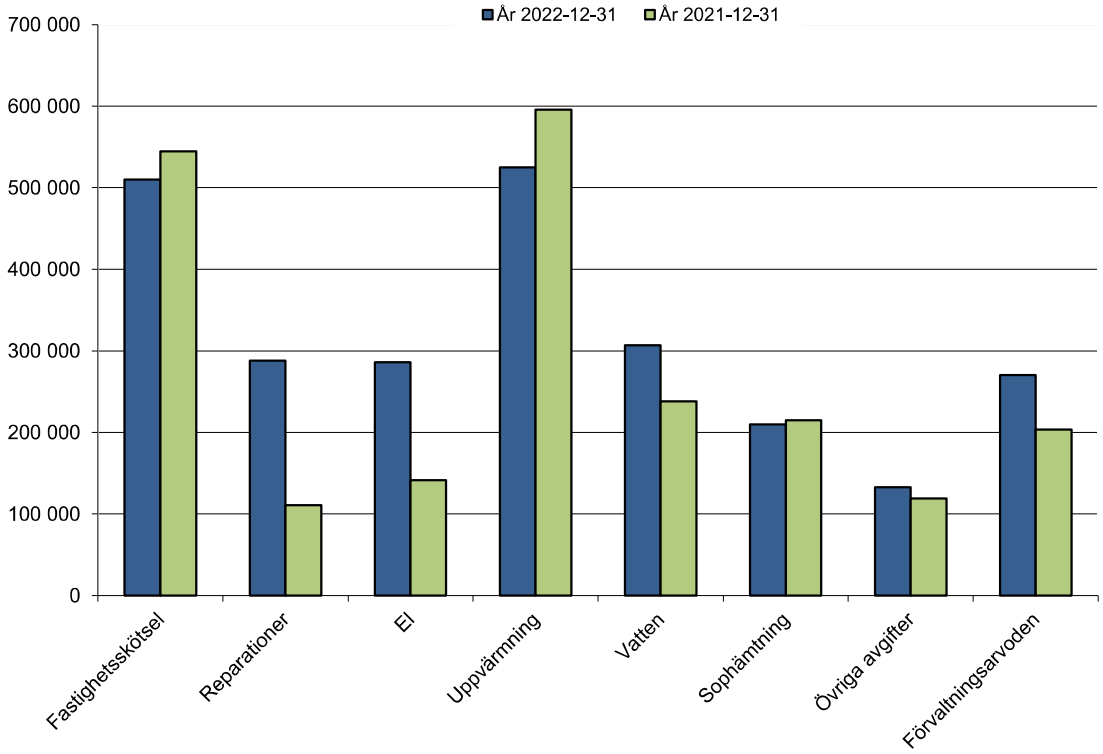
Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Andersson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.